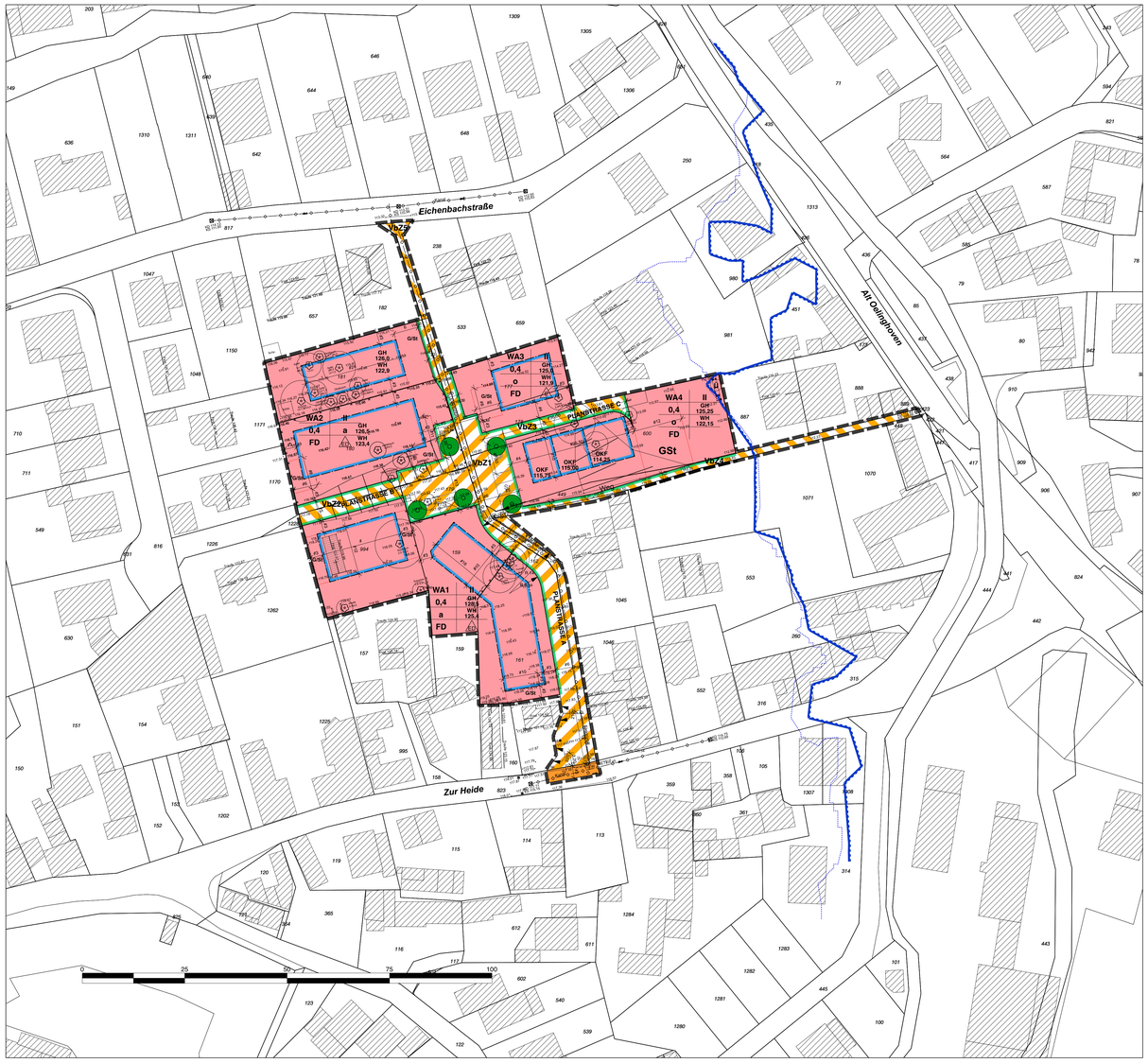
Teil A: Planzeichnung



Erläuterung der Planzeichen

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

z.B. **WA1** — Allgemeines Wohngebiet (WA)
§ 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

z.B. **0,4** — Grundflächenzahl (GRZ)
§ 16 BauNVO

z.B. **II** — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
§ 16 BauNVO

z.B. **GH 125,0** — Höhe baulicher Anlagen (Meter über NHN im DHHN 2016) als Höchstmaß: Oberkante baulicher Anlagen (s. textliche Festsetzung Nr. 1.2)
§ 16 BauNVO

z.B. **WH 121,9** — Höhe baulicher Anlagen (Meter über NHN im DHHN 2016) als Höchstmaß: Wandhöhe (s. textliche Festsetzung Nr. 1.2)
§ 16 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o — Offene Bauweise
§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO

E — Nur Einzelhäuser zulässig
§ 22 Abs. 2 BauNVO

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
§ 22 Abs. 2 BauNVO

a — Abweichende Bauweise (s. textliche Festsetzung Nr. 2)
§ 22 Abs. 4 BauNVO

Baugrenze
§ 23 BauNVO

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

VbZ1 — Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Spielstraße

VbZ2, VbZ3 — Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Spielstraße

VbZ4, VbZ5 — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg

St — Vorgeschlagene Flächen für Besucherstellplätze (nicht Gegenstand der Festsetzung)

AF — Vorgeschlagene Flächen für Aufstellflächen / Abfallbehälter (nicht Gegenstand der Festsetzung)

T/S — Vorgeschlagene Flächen für Treffpunkt / Spielplatz (nicht Gegenstand der Festsetzung)

Anpflanzung von Bäumen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

GSt — Flächen für nicht überdachte Stellplätze, Garagen und Carports
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

GSt — Flächen für nicht überdachte Gemeinschaftsstellplätze zugunsten der Baugrundstücke in WA4
§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

z.B. **OKF 115,0** — Höhenlage (Meter über NHN im DHHN 2016) als Mindeststmaß: Erdgeschossfußboden (Oberkante des Rohfußbodens)
§ 9 Abs. 3 BauGB

FD — Zulässige Dachform: Flachdach
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB

Nachrichtliche Übernahmen

0 — Grenzen des festgesetzten Überschwemmungsgebiets
§ 9 Abs. 6a BauGB

Überschwemmungsgrenze bei Extremhochwasser (aus Hochwasserrisikokarte NRW)
§ 9 Abs. 6a BauGB

Hinweise

Vorhandener Mischwasserkanal

Elektrizität: Vorhandene Leitung der Westnetz GmbH

Teil B: Textteil

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zu Teil A: Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4)
§ 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 4 BauNVO

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

1.2 Höhe baulicher Anlagen
§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

(1) Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird als Gebäude- und Wandhöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) im DHHN 2016 in der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt.

(2) Maßgebender oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand des obersten Vollgeschosses mit der Dachhaut.

(3) Wird die Außenwand des obersten Vollgeschosses über dessen Decke vertikal fortgeführt (z. B. in Form einer Brüstung oder Attika), ist die Oberkante des oberen Abschlusses dieser aufgehenden Wandfläche für die Wandhöhe maßgebend.

(4) Die maximale Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der baulichen Anlage.

(5) Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe durch Anlagen für die Nutzung von Solarenergie sind bis zu 1,5 m zulässig. Die Anlagen dürfen selbst eine Höhe von bis zu 1,5 m, gemessen von ihrem höchstgelegenen Schnittpunkt mit der Dachhaut, aufweisen.

(6) Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe durch Aufzugsüberfahrten, Schornsteine, Abluft- und Abgasrohre, Antennen etc. sind um bis zu 0,8 m zulässig. Die Anlagen dürfen selbst eine Höhe von bis zu 0,8 m, gemessen von ihrem höchstgelegenen Schnittpunkt mit der Dachhaut, aufweisen.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 und § 23 Abs. 5 BauNVO

(1) In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude als Einzel- oder Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 12,0 m für ein Einzelhaus und 24,0 m für ein Doppelhaus betragen.

(2) Terrassen und Balkone sind im Anschluss an die Bebauung bis zur Höhe des Erdgeschossfußbodens bis zu einer Tiefe von 3,0 m und einer Breite von 6,0 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3. Grundstücksgrößen
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Die Größe eines Baugrundstücks in WA1, WA2 und WA3 muss mindestens betragen:
- 250 m² für die Bebauung mit einer Doppelhaus-Hälfte,
- 400 m² für die Bebauung mit einem freistehenden Einfamilienhaus.

4. Flächen für Garagen und Carports
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Auf den privaten Baugrundstücken sind Garagen und Carports nur auf den dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

(1) In den allgemeinen Wohngebieten wird die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf höchstens zwei festgesetzt.

(2) Abweichend von Satz 1) sind in WA4 maximal drei Wohnungen pro Gebäude bei der Errichtung eines Einzelhauses zulässig, wenn die Gebäudelänge 20,0 m überschreitet.

6. Maßnahmen zum Schutz vor Überflutung durch Starkregen
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB

(1) In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 70 % der Dachflächen von Gebäuden und Garagen / Carports mit einer ≥ 10 cm starken Substratschicht extensiv zu begrünen, ausgenommen hiervon sind als Terrassen genutzte Flächen und Rücksprungflächen im Anschluss an Staffelgeschosse (Staffelgeschoss = Nicht-Vollgeschoss als oberster Gebäudeabschluss).

(2) In WA4 sind Keller als weiße Wannen aus WU-Beton auszuführen.

(3) Im Plangebiet sind mind. 5 Stockholmer Baumpflanzungssysteme zu etablieren.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7.1 Maßnahmen zum Artenschutz

(1) Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung europäischer Vogelarten im Allgemeinen während der Brutzeit sind Maßnahmen zur Beseitigung von Bäumen und Sträuchern sowie von übrigen Vegetationsständen einschließlich der Efeuberankung am östlich gelegen Schuppen für Zwecke der Baufeldräumung / Baustelleneinrichtung nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig. Von einer Gehölzfällung außerhalb dieses Zeitraumes (bei vorheriger Kontrolle auf Besatz) wird dringend abgeraten, da aufgrund der Vielzahl von potenziellen Nistständen ein Brutvorkommen sehr wahrscheinlich bzw. eine fachgerechte Kontrolle kaum durchführbar ist.

(2) Je nach zeitlichem Beginn der Abrissarbeiten könnten sich an den Schuppen Gelege oder Jungtiere des Hausrotschwanzes und/oder Haussperlings oder anderer Nischenbrüter befinden. Im Falle des Beginns der Abrissarbeiten innerhalb des Zeitraums 01. März bis 31. Juli ist das Vorkommen der Arten im Vorfeld zu prüfen. Bei einem Brutnachweis sind die Arbeiten bis nach dem Flüggewerden der Jungtiere zu verschieben. Eine Tötung von Nestlingen oder die Zerstörung von Eiern ist rechtswidrig i. S. § 44 (1) Nr.1 BNatSchG.

(3) Die fachgerechte Umsetzung der in den Absätzen (1) und (2) beschriebenen Maßnahmen ist durch eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) sicherzustellen.

(4) Im Plangebiet sind nur insektenschonende Außenbeleuchtungen mit einem uv-freiem Lichtspektrum zulässig.

7.2 Boden- und Grundwasserschutz

(1) Im Plangebiet sind zur Befestigung von ebenerdigen Terrassen, Fuß- und Radwegen sowie von Wegen, die ausschließlich als Feuerwehr- und Rettungszufahrten dienen, nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen etc.) zulässig.

(2) Bei Eingriffen in Bereiche, in denen natürlicher Oberboden ansteht, soll der Umgang des Oberbodens gem. DIN 18300 erfolgen. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden abzuschieben und einer entsprechenden Zwischenlagerung bzw. Verwertung zuzuführen. Während der Bauphase ist die ordnungsgemäße Lagerung von und der sachgerechte Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu gewährleisten.

8. Gemeinschaftsstellplätze in WA4
§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. § 21a Abs. 2 BauNVO

(1) Die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GSt) sind den jeweiligen Grundstücksflächen der Gebäude in WA4 zu gleichen Teilen hinzuzurechnen.

9. Ausschluss fossiler Brennstoffe und Nutzung solarer Strahlungsenergie
§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a) und b) BauGB

(1) Fossile Brennstoffe dürfen im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden.

(2) In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 80 % der nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Photovoltaikanlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche), ausgenommen hiervon sind als Terrassen genutzte Flächen und Rücksprungflächen im Anschluss an Staffelgeschosse (Nicht-Vollgeschosse als oberster Gebäudeabschluss).

(3) Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Durch geeignete Unterkonstruktion ist sicherzustellen, dass die Installation der Anlagen den für Dachbegrünung vorgesehenen Flächenanteil nicht beeinträchtigt.

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

(1) In den allgemeinen Wohngebieten sind 40 % der privaten Baugrundstücksflächen zu begrünen, davon muss der Gehölz-Anteil mindestens 10 % betragen.

(2) Im Plangebiet sind bei Neuanpflanzung von Gehölzen standortgerechte Arten gemäß der Auswahlliste „Heimische Sträucher und Bäume" im Anhang der Begründung zu diesem Bebauungsplan zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, Abgänge sind zu ersetzen.

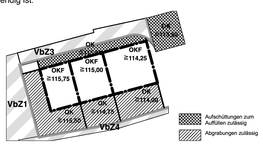
11. Höhenlage, Geländeoberfläche, Aufschüttungen und Abgrabungen in WA4
§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 3 BauGB

(1) In WA4 ist zwischen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung VbZ3 und der straßenseitigen, nördlichen Baugrenze eine Veränderung der Geländeoberfläche durch Auffüllen bis zu einem Höchstmaß von 115,8 m über NHN im DHHN2016 zulässig (siehe Skizze).

(2) In WA4 sind zwischen dem durch Baugrenzen definierten Baufenster und den an das Baugebiet angrenzenden Straßenbegrenzungslinien von VbZ1 im Westen bzw. VbZ4 im Süden Abgrabungen zulässig. Nach der Abgrabung darf die modifizierte Geländeoberfläche höchstens 0,25m unter der festgesetzten Höhenlage des Erdgeschossfußbodens in der angrenzenden Teilfläche des Baufensters liegen (siehe Skizze).

(3) Ebenfalls zulässig ist in WA4 ein Auffüllen in Verlängerung von VbZ3 nach Osten bis zu einem Abstand von 7,0 m von der Straßenbegrenzungslinie und bis zu einem Höchstmaß von 113,5 m über NHN im DHHN 2016.

(4) Überschreitungen der Höchstmaße für Auffüllungen in WA4 um bis zu 0,25 m sind zulässig, wenn dieses zum Anschluss von Bebauung, Stellplätzen oder Zufahrten an die Verkehrsflächen notwendig ist.



12. Bauordnungsrechtliche Vorschriften
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

12.1 Oberster Gebäudeabschluss

(1) Über dem höchsten zulässigen Vollgeschoss sind bei einem Geschoss, welches kein Vollgeschoss ist, die Außenwände allseitig um mindestens 1,0 m gegenüber den darunter liegenden Gebäudeaußenwänden zurückversetzt zu errichten. Ausgenommen hiervon sind Treppenhäuser und Aufzugsschächte, wenn sie sich der Fassade optisch unterordnen.

(2) Satz 1 gilt nicht für Außenwände von Doppelhaushälften und innerhalb von Hausgruppen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze.

12.2 Einfriedungen

(1) Die Höhe der Einfriedungen bemisst sich ab der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche. Einfriedungen an Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschreiten. Einfriedungen an den verbleibenden Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

(2) Einfriedungen sind als:
- Hecken, oder
- Zäune in Verbindung mit rankenden Pflanzen, oder
- Zäune mit Sträuchern zulässig.

Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

(3) Geschlossene Einfriedungen aus Stein, Beton, Metall, Holz o.ä. sind nicht zulässig.

12.3 Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken und Gemeinschaftsstellplätze

(1) In WA1, WA2 und WA3 sind je Wohneinheit zwei unabhängig voneinander anfahrbare Pkw-Stellplätze zu errichten.

(2) In WA4 sind im Bereich der Flächen für nicht überdachte Gemeinschaftsstellplätze (GSt) je Wohneinheit zwei Pkw-Stellplätze zu errichten.

(3) Ausnahmsweise ist für Wohnungen bis einschließlich 75 m² Wohnfläche ein Pkw-Stellplatz ausreichend.

(4) Auf den privaten Baugrundstücken sind jeweils zwei Fahrrad-Abstellplätze pro Wohnung zu errichten.

12.4 Gestaltung von Flächen für Müll-/Abfallbehälter

Stellflächen für Müll-/Abfallbehälter sind durch Strauchpflanzungen oder intensiv begrünte Einfriedungen optisch abzuschirmen.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Versickerung des Niederschlagswassers

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW in Verbindung mit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ist anfallendes Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Auf das 'Hydrogeologische Gutachten" (Anlage C der Begründung zum Bebauungsplan) wird hingewiesen.

2. Vorsorglicher Wasserschutz

Bei Bauvorhaben sind die Belange des vorsorglichen Wasserschutzes zu berücksichtigen und Grundwasserverunreinigungen durch wassergefährdende Stoffe wirksam zu verhindern.

Das Plangebiet liegt im geplanten Wasserschutzgebiet der Wassergewinnungsanlage Thomasberg, für den betroffenen Bereich wird voraussichtlich Schutzzone III A festgesetzt. Nach Festsetzung des Wasserschutzgebietes sind die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

Private Gartenbrunnen und Geothermieanlagen sind nicht zulässig.

3. Überschwemmungsgebiet

Im Bereich des Überschwemmungsgebietes sind die Regelungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten.

4. Erdbebengefährdung

Bei Planung und, Bemessung von Hochbauten ist die Bewertung der Erdbebengefährdung gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen.

Das Plangebiet wird folgender Erdbebenzone / geologischen Untergrundklasse zugeordnet: Stadt Königswinter, Gemarkung Oelinghoven: 1 / T. Es wird darauf hingewiesen, dass die DIN 4149:2005 durch den Gesetzgeber zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des bauaufsichtlich noch nicht eingeführten Eurocodes 8 (DIN EN 1998) ersetzt wurde.

5. Kampfmittelfunde

Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 weisen auf vermehrte Bodenkampfhandlungen hin; seitens der Bezirksregierung Düsseldorf / Kampfmittelbeseitigungsdienst wird eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen. Die Karte im Anhang der Begründung weist den zu überprüfenden Bereich aus.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite / Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

6. Städtebauliche und technische Kriminalprävention

Das Polizeipräsidium Bonn weist auf ihr kostenloses Informations- und Beratungsangebot zur städtebaulichen und technischen Kriminalprävention hin. Ausführliche Informationen sind telefonisch sowie unter kkkpo.bonn@polizei.nrw.de erhältlich.

7. Lichtemissionen

Informationen zur Verhinderung nachteiliger Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen wild lebender Arten durch Lichtemissionen können der LANUV-Info 42 (2018) „Künstliche Außenbeleuchtung – Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtimmissionen" entnommen werden.

Vorsorglich wird auf die durch das Insektenschutzgesetz vom 18. August 2021 in das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eingefügte Vorschrift zum „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen" (§ 41a BNatSchG) hingewiesen. Die Vorschrift tritt nach Erlass einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 4 d BNatSchG durch das zuständige Bundesministerium in Kraft.

8. Gründach- und Solarkataster

Das Plangebiet besitzt nach dem Solardachkataster des Rhein-Sieg-Kreises ein solarenergetisches Flächenpotenzial bei Solarthermie von 4080 bis 4120 kWh/m2/a und bei Photovoltaik von 1021-1031 kWh/m2/a. Seitens des Rhein-Sieg-Kreises wird die Prüfung von erneuerbaren Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Plangebiet angeregt.

Mit Hilfe der Plattform Gründach- und Solarkataster auf der Homepage des Rhein-Sieg-Kreises www.energieundklima-rsk.de kann eine detaillierte Wirtschaftlichkeitsberechnung zur einer konkreten Anlage vorgenommen werden.

9. Vorbeugender Brandschutz

Für das Plangebiet ist – bei normaler Wohnbebauung - eine Löschwassermenge von 800 Liter pro Minute für mindestens 2 Stunden erforderlich. Die gesamte Löschwassermenge ist in einem Radius von 300 m um das Gebäude herum sicherzustellen. Für die Feuerwehr ist in einem Abstand von maximal 100 m von den einzelnen Objekten eine Entnahmestelle (Über- oder Unterflurhydrant) vorzusehen.

Sind Gebäude bzw. Gebäudeteile mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, ist eine befahrbare Feuerwehrzufahrt einzuplanen (§ 5 Abs. 1 BauO NRW).Bei der Ausführung der Flächen für die Feuerwehr sind die Musterrichtlinien über Flächen für die Feuerwehr in der Fassung Februar 2007 (zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) zu beachten.

10. Vogelschlag an Gebäuden

Durch bauliche Maßnahmen soll der Vogelschlag an Glasflächen vermieden werden.

Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefahrvollen Durchsichten und Spiegelungen liegen in der Verwendung halbtransparenten Glases, hochwirksamer Markierungen und Abschattungen insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudekanten, transparenten Balkongeländern und Wintergärten.

11. Archäologische Funde und Befunde

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

12. Altlasten

Werden bei Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, zu informieren (siehe § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungseinschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen etc.) zu veranlassen.

Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Technischen Umweltschutz abzustimmen.

13. Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Das im Rahmen der Baureifmachung anfallende, bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft", anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

14. Artenschutz

In Ergänzung zu den Festsetzungen unter 6.1 wird optional für den Turmfalken die Installation von Nistkästen oder Kunsthorsten empfohlen gemäß CEF-Maßnahme A 1 / Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe II (Anlage A der Begründung zu diesem Bebauungsplan). Die Maßnahmen sind vor Fällung der Brutbäume umzusetzen.

In der Umgebung des Plangebietes (max. 1 Kilometer) sind insgesamt 3 Kunsthorste oder 3 Nistkästen zu installieren. Die Horste können in Bäumen ab einer Höhe von ca. 10 Metern angebracht werden (Abstand zueinander mind. 100 Meter). Die Nistkästen sind an hohen Gebäuden (ebenfalls ca. 10 Meter; nicht in Clustern) oder relativ isoliert stehenden Gebäuden, Maschinenhallen, Scheunen etc. zu installieren. Sie sind mindestens jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit außerhalb der Brutzeit zu überprüfen. In diesem Rahmen erfolgt auch eine Reinigung (Entfernen von Vogelkot und anderen alten Nestern).

15. Belange der Telekom

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,50 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom dürfen durch die Baumpflanzungen nicht behindert werden.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsanschlüssen ist die Verlegung zusätzlicher Telekommunikationsanlagen erforderlich. Falls notwendig, müssen hierfür bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsanlagen im Bebauungsplangebiet der Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL West, PTI 22 so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden an: Deutsche Telekom Technik GmbH T NL West, PTI 22, Innere Kanalstr. 98, 50672 Köln."

Es wird darauf hingewiesen, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

16. Vorgartensatzung der Stadt Königswinter

Die Regelungen der Vorgartensatzung der Stadt Königswinter vom 06.07.2021 sind anzuwenden.

17. Gründachkataster NRW

Auf das Gründachkataster NRW (https://www.gruendachkataster.nrw.de) wird hingewiesen.

18. Einsicht in die Regelwerke und geltende Satzungen

Die der Textlichen Festsetzung Nr. 6.2 und den Hinweisen Nr. 4 und 7 zugrunde liegenden Normen DIN 18300, DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten" und LANUV-Info 42 (2018) „Künstliche Außenbeleuchtung – Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtimmissionen" sowie geltende Satzungen der Stadt können bei der Stadtverwaltung Königswinter (Bauverwaltung) eingesehen werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetztes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV.NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5.7.2024 (GV. NRW. S. 444).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

VERFAHRENSVERMERKE

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Die Planunterlage stimmt mit dem amtlichen Lageplan vom ..... überein und entspricht den Anforderungen. Die Festsetzung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Königswinter, den .....

(Stempel)

AUSFERTIGUNG

Der Rat der Stadt Königswinter hat am ..... diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Dieser Plan ist Urkundsplan, dessen Inhalt mit dem Satzungsbeschuss übereinstimmt.

Königswinter, den .....

(Siegel) (Bürgermeister)

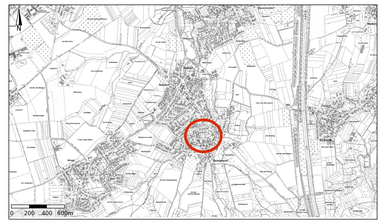
INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss ist am ..... gemäß § 10 BauGB mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan bei der Stadtverwaltung Königswinter, Servicebereich Stadtplanung, sowie im Internet unter www.koenigswinter.de von jedermann eingesehen werden kann, ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Königswinter, den .....

(Siegel) (Bürgermeister)

STADT KÖNIGSWINTER



Bebauungsplan Nr. 50/13 "Azaleenweg / Alt Oelinghoven"

Entwurf M 1:500

Planungsstand: 27.01.2025

Entwurfsverfasser:

ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU
Erika Grobe - Kunz u. Lars O. Grobe GbR
Mühlmeir Straße 7 - 53604 Bad Honnef
Tel.: 02224 - 940993 Fax: 02224 - 940994
info@grobe-kunz.de www.grobe-kunz.de