

STADT KÖNIGSWINTER

Bebauungsplan Nr. 50/17, „Westlich der Friedrichshöher Straße“

Begründung mit Umweltbericht Teil I

Stadtplanungsbüro:



H+B Stadtplanung Dieter Beele und Stefan Haase GbR
Dillenburger Straße 75
51105 Köln
Bearbeitung: Stefan Haase, Freia Fahrenholtz

INHALTSVERZEICHNIS

Teil I	Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes	3
1.	Planungsanlass und Verfahren	3
2.	Abgrenzung des Plangebietes	3
3.	Bestandssituation	4
3.1	Bauliche Nutzung	4
3.2	Erschließung	4
3.3	Grünstrukturen	4
3.4	Altbergbau	4
3.5	Technische Infrastruktur	4
4.	Bestehendes Planungsrecht	5
5.	Planungskonzept	5
6.	Begründung der Festsetzungen	7
6.1	Art der baulichen Nutzung	7
6.2	Maß der baulichen Nutzung	8
6.3	Abweichende Bauweise	8
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen	8
6.5	Mindestgröße von Baugrundstücken	9
6.6	Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen	9
6.7	Öffentliche Verkehrsflächen	9
6.9	Grünordnerische Festsetzungen	10
6.10	Artenschutz	10
6.11	Passiver Schallschutz	10
6.11	Örtliche Bauvorschriften	11
7.	Hinweise	11
8.	Umsetzung der Planung	12
Teil II	Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag	

Teil I Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1. Planungsanlass und Verfahren

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50/17 „Westlich der Friedrichshöher Straße“ war das Anliegen der Grundstückseigentümer, auf ihrem Grundstück in der Gemarkung Oelinghoven, Flur 4 mit der Flurstücksnr. 242 Baurecht für die Errichtung von sechs freistehenden Einzelhäusern mit einer jeweiligen Länge von maximal 15 m zu schaffen.

Bauleitpläne sind gemäß § 1 (3) BauGB durch die Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. In der Stadt Königswinter besteht eine hohe Nachfrage nach freistehender Einzelhausbebauung. Da im Ortsteil kaum noch Möglichkeiten für eine weitere Bebauung bestehen, lag ein konkreter, öffentlicher Anlass für die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes vor.

Der nach der Novellierung des Baugesetzbuches neu eingeführte § 1a (2) Satz 4 BauGB sieht die gesonderte Begründung der Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen vor. Im vorliegenden Falle ist, neben der o.g. übergeordneten Begründung des Planungsanlasses, diese Maßnahme zur kleinteiligen Arrondierung statthaft, da nur noch wenige Flächen im Ortsteil Bockeroth eigentumsrechtlich verfügbar sind.

Der Abgleich der Abgrenzung der bestehenden Innenbereichssatzung mit der tatsächlichen Bautätigkeit zeigt, dass dortige zur Bebauung vorgesehene landwirtschaftliche Flächen im Süden und Osten der Ortslage entweder bereits bebaut sind oder seit Inkrafttreten der letzten Änderung der Innenbereichssatzung im Jahre 1998 nicht für bauliche Zwecke in Anspruch genommen wurden. Dies lässt den Schluss zu, dass die dortigen Eigentümer nicht an einer baulichen Entwicklung interessiert sind, so dass auf eigentumsrechtlich verfügbare Flächen ausgewichen werden muss.

Am 11.01.2012 hat der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Königswinter die Verwaltung beauftragt, ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans einzuleiten. Der Bebauungsplan Nr. 50/17 wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der 69. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Königswinter für einen Bereich „Westlich der Friedrichshöher Straße“ aufgestellt.

Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurde durchgeführt: In diesem Zuge ist am 18.04.2012 eine Bürgerversammlung erfolgt. Hier wurde angeregt, über die Festsetzungen im Bebauungsplan die Entstehung von Reihenhäusern zu verhindern. Während des Aushangs der Planung im Rathaus ist eine Stellungnahme eingegangen, die sich kritisch zu der Planung in Bezug auf ihre Nähe zum angrenzenden Pferdehof äußert. Die angebrachten Anregungen bzgl. der Vermeidung von Reihenhäusern wurden in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Die Bedenken bezüglich der Nähe zum Pferdehof konnten mittels gutachterlicher Stellungnahmen zum Immissionsschutz ausgeräumt werden.

Nach Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses des Rates der Stadt Königswinter am 24.04.2013 wurde in der Zeit vom 24.05.2013 bis zum 24.06.2013 die öffentliche Auslegung durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.05.2013 zur Stellungnahme aufgefordert. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit führten nicht zu Änderungen der Festsetzungen. Aufgrund der Anregungen wurden lediglich Hinweise auf der Planzeichnung angepasst. Des Weiteren wurde nach der Auslegung eine Festsetzung zum Artenschutz bezüglich eines Obstbaums gestrichen, da der Obstbaum durch einen Sturmschaden zwischenzeitlich abgestorben war. Die artenschutzrechtliche Festsetzung hatte somit keine Funktion mehr. Aufgrund geänderter Erweiterungsabsichten des angrenzenden Pferdehofs wurden im Frühjahr 2017 die betroffenen Gutachten aktualisiert und an die neue Anzahl von Pferden angepasst. Änderungen an den Festsetzungen ergaben sich dadurch nicht, da auch bei der geplanten Erhöhung des Pferdebestands die gesetzlichen Grenzwerte bzw. Immissionsrichtwerte unterschritten werden.

Nach Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses des Rates der Stadt Königswinter am 29.03.2017 wurde aufgrund der Änderungen und Ergänzungen der Planung (Gutachten), eine erneute, verkürzte Offenlage, in der gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten, durchgeführt. Die Auslegung fand vom 17.04.2017 bis 05.05.2017 statt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.04.2017 zur Stellungnahme aufgefordert. Die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit führten nicht zu Änderungen der Festsetzungen.

2. Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Stadt Königswinter im Stadtteil Bockeroth, Gemarkung Oelinghoven, Flur 4, Flurstücke

242 und 19 (Feldweg).

Das Plangebiet wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- Im Norden und Westen durch bestehende Feldwege
- Im Süden durch angrenzende Wohnbebauung entlang der Florianstraße
- Im Osten durch angrenzende Wohnbebauung entlang der Friedrichshöher Straße

Die Grenze des Plangeltungsbereiches ist aus der Planzeichnung eindeutig ersichtlich. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,4 ha.

3. Bestandssituation

3.1 Bauliche Nutzung

Das von der Planung betroffene Grundstück befindet sich am nordwestlichen Rand der Ortschaft Bockeroth. Die Umgebung ist hauptsächlich durch freistehende, eingeschossige Einfamilienhäuser mit ausgebautem Dach geprägt. Nördlich grenzt ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb mit Pensionspferdehaltung und angegliederter Wohnnutzung für die Betriebsinhaber und deren Angehörige an. Die bezüglich der Nähe des Plangebietes zu diesem Betrieb eingegangenen Stellungnahmen bezogen sich auf die vom Pferdehof ausgehenden Immissionen. Diesbezüglich wurden gutachterliche Stellungnahmen erstellt, die diese Befürchtungen größtenteils ausräumen und deren Ergebnisse in den Entwurf des Bebauungsplanes eingeflossen sind. Westlich des Plangebietes liegen ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das nächste Nahversorgungszentrum ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Königswinter in Stieldorf angegeben. Dort befinden sich u. a. ein Edeka-Markt, eine Apotheke, mehrere Ärzte, eine Bank sowie mehrere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Kindergarten, Grundschule, kirchliche Einrichtungen, Seniorenwohnanlage).

3.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über die südlich verlaufende Bockerother Straße und die von dieser nach Norden abzweigende Friedrichshöher Straße erschlossen. Die Bockerother Straße stellt auch die übergeordnete Erschließung dar. Über sie erreicht man im Westen Stieldorf und Rauschendorf, wo die Landstraße L 83 nach Nordwesten zur Autobahnauffahrt Bonn- Pützchen der Autobahn A 59 führt, die Köln und Bonn verbindet. Im Osten erreicht man über die Bockerother Straße die L143, die nach Oberpleis führt. Von dort gelangt man über die L 131 zur Autobahnauffahrt Siebengebirge der Autobahn A 3, die ca. 400 m westlich des Plangebietes in Kombination mit einer ICE-Trasse in Nordsüdrichtung verläuft.

Der Anschluss an den ÖPNV erfolgt über die Buslinie 541, die Mo-Sa im Stundentakt zwischen Oberpleis und Königswinter verkehrt. Am Wochenende verkehren auf der Linie Taxi-Busse.

3.3 Grünstrukturen

Im Norden und Westen sowie innerhalb des Plangebietes befinden sich derzeit landwirtschaftliche Flächen, die als Weideflächen genutzt werden. Bezüglich der weiteren Details wird auf den landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen.

3.4 Altbergbau

Das Plangebiet befindet sich über den auf Braunkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern „Dieschzeche“ und „Dorothea“ sowie über dem auf Eisenerz verliehenen, inzwischen verloschenen Bergwerksfeld „Dorothea“. Im Bereich des Plangebietes selbst ist kein Bergbau verzeichnet. Das erstellte Bodengutachten hat keine Hinweise erbracht, die für eine bergbauliche Tätigkeit innerhalb des Plangebietes sprechen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

3.5 Technische Infrastruktur

Zur Erschließung des Plangebietes muss die technische Infrastruktur in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern aus dem Bereich des vorhandenen Netzes verlängert werden. Hierzu wird an späterer Stelle

der Begründung detailliert eingegangen.

4. Bestehendes Planungsrecht

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/ Rhein-Sieg ist das Plangebiet als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ mit der „Freiraumfunktion zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ ausgewiesen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter stellt das Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft dar. Die Stadt Königswinter hat mit Schreiben vom 01.08.2011 eine Anfrage gemäß § 34 LPiG NRW bei der Bezirksregierung Köln gestellt. Mit Schreiben vom 01.09.2011 antwortete die Bezirksregierung Köln, dass gegen die vorgesehene 69. Änderung des Flächennutzungsplanes keine landesplanerischen Bedenken bestehen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter wird daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 50/17 „Westlich der Friedrichshöher Straße“ geändert. Nach Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch die Bezirksregierung Köln kann diese in Kraft gesetzt werden.

Der westlich an das Plangebiet angrenzende Bereich ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Für das Plangebiet besteht zurzeit weder ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan noch eine Satzung gemäß § 34 BauGB.

5. Planungskonzept

Baugrundstücke

Anlass der Planung ist das Anliegen der Eigentümer des Grundstücks in der Gemarkung Oelinghoven, Flur 4, Flurstücksnummer 242, auf diesem Grundstück sechs freistehende Einzelhäuser in offener Bauweise zu errichten. Die Eigentümer haben das Baukonzept für das Grundstück gemeinsam mit dem Kölner Stadtplanungsbüro H+B Stadtplanung GbR erarbeitet. Die Neuordnung des Grundstückes wird privatrechtlich vorgenommen. Die Größe der Grundstücksflächen wird zwischen 550 qm und 650 qm liegen.

Das Konzept passt sich gestalterisch an die umgebende Bebauung an. Die insgesamt sechs freistehenden Einzelhäuser sollen als eingeschossige Wohngebäude ausgeführt werden. Der Bebauungsplan ermöglicht eine Ausrichtung der Baukörper, die jeweils eine bestmögliche Besonnung gewährleistet. Zudem muss von den jeweiligen Bauherren die jeweils gültige Energieeinsparverordnung als Mindestmaßstab der Berücksichtigung von erneuerbaren Energien eingehalten werden.

Der Stellplatznachweis wird durch jeweils zwei unabhängig voneinander anfahrbare Anlagen des ruhenden Verkehrs (Garagen/Carports/Stellplätze) auf den Grundstücken geführt, von denen jeweils ein Stellplatz im Bereich des Vorgartens liegen darf.

Am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes ist eine dichte, ca. 1,5 m hohe Heckenpflanzung aus Hainbuchen zur Ortsrandeingrünung und Abgrenzung des Plangebietes gegenüber dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Die beiden dort vorkommenden Obstbäume werden in das Grünkonzept eingebunden. Ansonsten verbleiben durch eine Verminderung der GRZ auf 0,3 weite Teile der Grundstücke unbebaut und können einer gärtnerischen Gestaltung zugeführt werden.

Verkehrerschließung

Das Plangebiet liegt südlich eines Feldweges, der in die Friedrichshöher Straße einmündet und der bis zur Einmündung ins Plangebiet in Abstimmung mit der Stadt Königswinter als öffentliche Verkehrsfläche in verkehrsberuhigtem Charakter (Mischverkehrsfläche) ausgebaut werden soll. Aufgrund von Zwangspunkten in der Örtlichkeit kann ein ca. 40 m langes Teilstück der öffentlichen Verkehrsfläche nur auf einer Breite von 3,6 m ausgebaut werden. Hier ist nur ein einspuriger Verkehr möglich. Die öffentliche Verkehrsfläche wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, um den unterschiedlichen Ansprüchen der verschiedenen Verkehrsteilnehmer gerecht zu werden. Die einschlägigen Vorschriften zum Ausbau dieser Straße werden berücksichtigt.

Im Rahmen der sich an das Bebauungsplanverfahren anschließenden, straßenrechtlichen Widmung wird über

eine Einrichtung als Spielstraße, in der nur Schrittgeschwindigkeit zulässig ist, entschieden werden. Dadurch würden mögliche Beeinträchtigungen zwischen zu schnell fahrenden Autos, spielenden Kindern und Pferdehaltern, vermieden.

Die öffentliche Verkehrsfläche endet in einer Wendeanlage, die das Wenden von 3-achsigen Müllfahrzeugen berücksichtigt. Um Parksuchverkehr zu vermeiden, werden drei Besucherparkplätze im Bereich der Wendeanlage angeordnet. Zudem soll aus Sicherheitsgründen bei ihrer Ausgestaltung für freie Sicht und ausreichende Beleuchtung gesorgt werden. Die Einfahrt auf das sich östlich daran anschließende Baugrundstück wird durch ein Verbot von Ein- und Ausfahrten unterbunden. Dieses Grundstück ist jedoch nördlich an die Planstraße angebunden.

Die Ausgestaltung der Straße (Material, Beleuchtung etc.) wird im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren in einem Erschließungsvertrag mit der Stadt Königswinter festgelegt. Für die bereits erschlossenen, angrenzenden Grundstücke wird kein erneuter Erschließungsbeitrag erhoben.

Von der öffentlichen Verkehrsfläche zweigt eine private Stichstraße mit einer Breite von 4,5 m nach Süden ab, von der aus die einzelnen Baugrundstücke erreicht werden können. Der Ausbau dieser Straße obliegt dem Erschließungsträger.

Technische Erschließung

Das Schmutzwasser von den Baugrundstücken und das Niederschlagswasser von der öffentlichen Verkehrsfläche wird durch eine neue Zuleitung in den bestehenden Kanal in der Friedrichshöher Straße abgeleitet. Auch dieser Sachverhalt wird im Erschließungsvertrag geregelt.

Die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken wurde gutachterlich überprüft. Das Niederschlagswasser von den GFL-Flächen wird über wasserdurchlässiges Pflaster versickert. Das Niederschlagswasser von den Baugrundstücken selbst wird in Rigolen eingeleitet und dort versickert. Die überbaubaren Grundstücksflächen westlich (2 Baugrundstücke) und östlich (4 Baugrundstücke) der privaten Anliegerstraße werden jeweils in einer gemeinsamen Rigole im Süden des Plangebietes zusammengefasst, da dort die Versickerungsversuche die günstigsten Bodeneigenschaften erbracht haben. Dabei werden nicht mehr als 4 anzuschließende Grundstücke über eine Rigole entwässert. Der Abstand der Rigole zum Baukörper bei wasserundurchlässigem Keller muss mindestens 3 m sowie mindestens 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Diese Vorgaben wurden bei den Festsetzungen in der Planzeichnung berücksichtigt.

Mit der Festsetzung der Gemeinschaftsanlagen (GFL-Fläche, Rigolen) geht eine gemeinschaftliche Herstellung und Unterhaltung der Anlagen einher. Dies betrifft auch den Fall, wenn das wasserdurchlässige Pflaster seine bestimmungsgemäße Funktion nicht mehr übernehmen könnte. Dann muss es auf Kosten der privaten Anlieger ausgetauscht werden.

Die Löschwasserversorgung ist laut dem Löschwassermengenplan des Wasserbeschaffungsverbandes Thomasberg gesichert.

Im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens hat die Rhenag als zuständiger Versorgungsträger den Hinweis gegeben, dass das Gebiet mit Erdgas versorgt werden kann.

Der Anschluss des Gebietes an das Telekommunikationsnetz ist möglich. Jedoch ist hierfür der Netzausbau der Telekommunikationsleitungen erforderlich. Die im Plangebiet bereits vorhandenen unterirdischen Telekommunikationslinien liegen im Bereich der geplanten, öffentlichen Verkehrsfläche, so dass hier keine Beeinträchtigungen vorliegen.

Bzgl. der Leistungsfähigkeit der sonstigen Medien (Trinkwasser, Strom, Kabel etc.) haben die Versorgungsträger im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens keine einschränkenden Hinweise gegeben.

Umgang mit dem angrenzenden Pferdehof

Zum Pferdehof wurden gutachterliche Stellungnahmen zu Lärm und Gerüchen sowie Staub- und Lichtimmissionen von Seiten des Reitplatzes angefertigt.

Die Immissionsrichtwerte werden auch bei einer vom Betreiber des Pferdehofes benannten Erweiterungsoption auf maximal 25 Pferde eingehalten.

Die Geräusche, die bereits heute auf dem öffentlichen Feldweg z.B. durch das Fahren mit Betriebsfahrzeugen und das Führen der Pferde zur westlich angrenzenden Weide entstehen, spielen aufgrund der Lärmimmissionen aus Richtung der Autobahn und der ICE- Trassen nach Aussage des Gutachters keine Rolle, da sie von diesen Geräuschen überlagert werden.

Bzgl. der Nutzung des Reitplatzes hat der Gutachter im Bezug auf die dort vorkommenden Staub- und Lichtimmissionen verschiedene Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen:

Die im Bebauungsplan festgesetzte Heckenpflanzung entlang der westlichen und nördlichen Grenze der Baugrundstücke dient neben der Einbindung in die Landschaft auch dem Schutz vor Staubimmissionen. Außerdem wurde zur Information späterer Bauherren ein Hinweis auf Staubimmissionen in den Bebauungsplan aufgenommen. Wenngleich die entsprechenden Grenzwerte unterschritten werden, können sich Bauherren so auf diese Situation einstellen.

Bzgl. der Lichtimmissionen hatte der Gutachter 2013 eine stufenweise Vorgehensweise vorgeschlagen: Zunächst soll der Lichtmast 1, der der geplanten Wohnbebauung am nächsten liegt, auf die südliche Stirnseite des Reitplatzes umgesetzt werden. Dadurch würde das Licht von der bestehenden und geplanten Wohnbebauung wegstrahlen. Sollte diese Maßnahme nicht ausreichen oder nicht möglich sein, so wird vorgeschlagen, Blenden am Strahler des Lichtmastes 1 anzubringen, um die Blendwirkung zu vermindern. Sollten die beiden Maßnahmen auch in Kombination nicht ausreichen, so empfiehlt der Gutachter, asymmetrische Strahler oder Strahler mit horizontaler Lichtaustrittsfläche zu verwenden.

Da im Laufe des Bebauungsplanverfahrens die Beleuchtungssituation von den Betreibern des Reitplatzes verändert wurde, erfolgte im Juli 2016 eine erneute gutachterliche Betrachtung bezüglich der möglichen Lichtimmissionen. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass durch die vorhandene Beleuchtung des Reitplatzes die Richtwerte für die Raumaufhellung und die psychologische Blendwirkung nach dem Runderlass 7129 für NRW eingehalten werden. Festsetzungen zur Verringerung der Beeinträchtigung durch Lichtimmissionen sind daher nicht erforderlich.

Ökologischer Ausgleich

Innerhalb des Plangebietes kann nur ein geringer Teil der Eingriffe in Natur und Landschaft durch gärtnerische Pflanzungen kompensiert werden.

Für den externen Ausgleich, der nicht innerhalb des Plangebietes untergebracht werden kann, stellt der Vorhabenträger in seinem Eigentum befindliche Flächen zur Verfügung. Die Ausgleichsflächen werden vor dem Satzungsbeschluss an die Stadt übertragen. Die Flächen liegen eingriffsnah nördlich des Plangebietes im sich dort anschließenden Landschaftsraum.

Für den Ausgleich der Eingriffe im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen wird auf einer Grundstücksfläche von 550 qm eine intensiv gedüngte Weide in ein gleitendes Bachauengehölz und eine Glatthaferwiese mit Baumpflanzungen umgewandelt.

Der Ausgleich für die Baugebietsflächen wird in Form der Umwandlung einer intensiv gedüngten Weide in eine Hochstaudenwiese und der Verbreiterung eines bestehenden Bachauengehölzes auf einer Fläche von 3.590 qm erbracht.

Beide externen Ausgleichsmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Königswinter und dem Vorhabenträger zur Umsetzung und zum Erhalt gesichert.

6. Begründung der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 50/17 "Westlich der Friedrichshöher Straße" wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gemäß § 4 BauNVO sind in allgemeinen Wohngebieten vorwiegend Wohngebäude zulässig. Das allgemeine Wohngebiet entspricht dem Charakter der angrenzenden Bebauung des Planungsareals.

Als unerwünschte Nutzungen werden für das Plangebiet alle ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. Der Ausschluss begründet sich damit, dass für die ausgeschlossenen, gewerblichen Nutzungen geeignetere Standorte in den zentralen Ortsteilen der Stadt Königswinter vorhandenen sind. Die Zulassung dieser Nutzungen wäre mit einer erheblichen Zunahme des Verkehrs verbunden, für die sowohl das bestehende Straßennetz innerhalb der Ortslage Bockeroths als auch des Plangebietes nicht ausgelegt ist. Die Umgebung des Plangebietes ist durch eine kleinteilige Nutzungsstruktur aus Einfamilienhäusern geprägt. Dieser Maßstab soll auch für die Ausweisung der neuen Baugebietsfläche am Ortsrand Bockeroths gelten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Um eine aufgelockerte, der Umgebung angepasste Bauweise zu gewährleisten wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze des § 17 BauNVO (0,4) aufgrund der ländlichen Lage des Plangebietes unterschritten.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GFZ bleibt mit einem Wert von 0,3 innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ebenfalls deutlich unter der Obergrenze des § 17 BauNVO (1,2), um eine aufgelockerte Bebauung des Planungsareals im Übergang zu seinem landschaftlichen Umfeld zu sichern.

Zahl der Vollgeschosse

Es ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig. Dies entspricht auch der umgebenden Bebauung und dient dazu, das Vorhaben in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Der Ausbau des Dachgeschosses –wie es für die Umgebung prägend ist- bleibt durch diese Festsetzung möglich, sofern kein zweites Vollgeschoss entsteht.

Maximale Höhe baulicher Anlagen

Um die Höhenentwicklung der Gebäude über die Zahl des einen Vollgeschosses, die Dachform sowie die Dachneigung im Detail zu steuern, wird eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Das Maß wird mit 166 m üNN festgelegt. Es ermittelt sich aus der Interpolation der Grundstückshöhe (ca. 2 Meter Höhendifferenz innerhalb des Plangebietes) und der durchschnittlichen Firsthöhe der umgebenden Bestandsgebäude, für die sich aus der Planzeichnung ersichtliche Firsthöhen mit ca. 8,5 bis 10 m über Gelände ermitteln lassen. Demnach sind innerhalb des Plangebietes neue Gebäude bis max. 9,5 m Firsthöhe möglich.

Ausnahmen werden für untergeordnete, technische Bauteile zugelassen, die städtebaulich kaum in Erscheinung treten.

6.3 Abweichende Bauweise

Um sich der umgebenden Bebauung anzupassen und Reihenhäuser oder Einzelgebäude, die in offener Bauweise bis zu 50 m Länge zulässig wären, zu vermeiden, wird im gesamten Planungsareal eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese sieht eine Maximalbreite der Einzelhäuser von 15 m vor. Die Mindestgröße der Baugrundstücke von 550 qm sichert zusätzlich, dass keine für die Umgebung untypischen kleinen Baugrundstücke entstehen können.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese sind so bemessen, dass innerhalb der einzelnen Grundstücke die Platzierung der einzelnen Gebäude angebotsorientiert möglich bleibt.

Um eine Orientierung der Terrassen nach Osten und Westen zu ermöglichen, dürfen diese Anlagen die Baugrenzen um maximal 3 m überschreiten.

6.5 Mindestgröße von Baugrundstücken

Im gesamten Plangebiet muss die Mindestgröße der Baugrundstücke 550 qm je Gebäude betragen. Diese Festsetzung führt dazu, dass die aufgelockerte Siedlungsstruktur erhalten bleibt.

6.6 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

Um eine möglichst kompakte Baustruktur zu sichern, wird festgesetzt, dass Stellplätze, Carports und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Fläche im nördlichen Bereich des Plangebietes zulässig sind. Dies verhindert, dass die Stellplätze ungeordnet im Gelände gebaut werden, was dem Planungskonzept widersprechen und die kompakte Bauweise stören würde.

Ein Stellplatz je Gebäude ist jeweils in den Vorgärten der Grundstücke zulässig, damit die Garage bzw. der Carport unabhängig anfahrbar bleibt. Es wird textlich geregelt, auf welche Fläche sich der Begriff Vorgarten bezieht, um die Eindeutigkeit der Bestimmung zu rechtfertigen.

Die für die Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehenen Bereiche für die Anlage von Gemeinschaftsrigolen sind in der Planzeichnung als gemeinschaftliche Nebenanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 22 BauGB festgesetzt. Zur klarstellenden Bestimmung, welches Baufeld in welche Rigole entwässert, wird eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung zeichnerisch und textlich im Bebauungsplan verankert. Das Niederschlagswasserkonzept wurde in Kapitel 5 bereits ausführlich erläutert.

Der Abstand der jeweiligen Rigole zum Baukörper bei wasserundurchlässigem Keller muss mindestens 3 m sowie mindestens 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Diese Vorgaben wurden bei den Festsetzungen in der Planzeichnung berücksichtigt.

6.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Um die Entstehung von Wohnungen im Geschossbau zu vermeiden, wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen innerhalb der 1- geschossigen Bebauung mit 2 Wohnungen je Gebäude festgesetzt.

6.8 Öffentliche Verkehrsflächen

Die im Kapitel „Planungskonzept“ begründeten Erschließungsanlagen werden als öffentliche Verkehrsflächen und verkehrsberuhigter Bereich im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Umsetzung dieser Anlagen wird in einem Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Königswinter und dem Erschließungsträger geregelt. Dieser Erschließungsvertrag wird mit Abschluss des Bebauungsplanverfahrens abgeschlossen. Die Stadt Königswinter wird keine Erschließung des Geländes vornehmen und auch keine Kosten dafür übernehmen.

Zur Sicherung der im Bereich der Wendeanlage vorgesehenen, öffentlichen Besucherparkplätze wird dort ein Ein- und Ausfahrtsverbot für das angrenzende Baugrundstück festgesetzt. Das Baugrundstück ist jedoch über die nördlich davon verlaufende Planstraße angebunden.

Ein Müllplatz im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche ist notwendig, da die Müllfahrzeuge nicht bis zu den einzelnen Grundstücken fahren werden. Die Mülltonnen sind am Abfuhrtag zur Abholung an den Müllplatz zu bringen. Der Müllplatz wird ebenfalls durch ein Ein- und Ausfahrtsverbot abgeschildert, um die zweckdienliche Nutzung zu sichern.

6.9 Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind

Zur Sicherung der Erschließung der 6 Baugrundstücke abseits der öffentlichen Verkehrsfläche wird eine 4,5 m breite Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger zu belasten ist, festgesetzt.

6.10 Grünordnerische Festsetzungen

Zum Schutz der beiden vorhandenen Obstbäume im westlichen Teil des Plangebietes werden diese zum Erhalt festgesetzt.

Zur Abschirmung des Neubaugebietes zur freien Landschaft wird eine Heckenpflanzung am westlichen und nördlichen Rand der Wohnbaugrundstücke festgesetzt, die dauerhaft zu erhalten ist. Neben der Einbindung des Baugebietes in die Landschaft, dient die Heckenpflanzung auch dem Schutz der Grundstücke vor Staubimmissionen von Seiten des nahe liegenden Reitplatzes des Pferdehofes.

Um das gewünschte Gestaltungsziel zu erreichen, wird die Art und Weise der Heckenpflanzung detailliert vorgegeben.

Für das Baugrundstück südlich der öffentlichen Verkehrsfläche und östlich der GFL- Fläche wurde eine Lücke in der Heckenpflanzung zum Zwecke der Einfahrt auf das Baugrundstück vorgesehen. Durch eine textliche Ergänzung soll dem späteren Bauherren die Möglichkeit gegeben werden, diese Einfahrt nach Osten zu verlagern, ohne die Zielsetzung, die mit der Heckenpflanzung verfolgt wird, außer Acht zu lassen.

6.11 Artenschutz

Im ersten Artenschutzgutachten aus dem Jahr 2013 sind zwei Vermeidungsmaßnahmen enthalten. Die erste Maßnahme bezieht sich auf das Entfernen von Gehölzen und Gebüsch, das nur im Zeitraum vom 01.10. bis zum 29.02. zulässig ist. Diese generelle Regelung ist bereits Bestandteil im Bundesnaturschutzgesetz und wird zur Klarstellung in den Bebauungsplan übernommen.

Eine zweite Vermeidungsmaßnahme bezog sich auf die Untersuchung der im Gutachten festgestellten Höhle an einem zu fällenden Obstbaum östlich der GFL- Fläche. Da der Obstbaum in Folge eines Sturmschadens nach der öffentlichen Auslegung ohne Einwirkung von außen abgestorben und die Überreste von der Fläche entfernt wurden, wurde diese Festsetzung nach der öffentlichen Auslegung gestrichen. Der Umweltbericht und die Gutachten wurden diesbezüglich überarbeitet bzw. ergänzt. Aus der Streichung der Festsetzung ergeben sich keine sonstigen Änderungen.

6.12 Passiver Schallschutz

Bei freier Schallausbreitung beträgt die Lärmbelastung innerhalb des Plangebietes am Tage 54,5 bis 58,5 dB(A) und in der Nacht 48 bis 52 dB(A). Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht) um maximal 3,5 dB(A) am Tag und max. 7 dB(A) in der Nacht überschritten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht) werden am Tag eingehalten und um max. 3 dB(A) in der Nacht überschritten. Damit ist das Plangebiet –wie der gesamte westliche Teil des Ortsteils Bockeroth- sowohl am Tage als auch in der Nacht immissionschutzrechtlich vorbelastet.

Das Plangebiet stellt einer der wenigen Stellen im Ortsteil Bockeroth dar, an der noch eine Wohnbaulandentwicklung betrieben werden kann. Die Nachfrage nach solchen Baugebieten in Königswinter ist nach wie vor hoch, so dass die Arrondierung des Ortsteils Bockeroth gemäß der nachfolgend begründeten Ausführungen und Maßnahmen als vertretbar eingeschätzt wird:

Aufgrund der Entfernung von ca. 310 m zur Autobahn A3 ist eine Ergänzung der dort bereits bestehenden Schallschutzanlage entlang dieser Lärmquellen nicht sinnvoll.

Dem Schutz der Außenwohnbereiche wird dadurch entsprochen, dass der Bebauungsplan die Möglichkeit vorsieht, dass auf jedem Grundstück die Terrasse oder der Dacheinschnitt zur lärmabgewandten Seite des Gebäudes angeordnet werden kann. Das Lärmgutachten zeigt, dass auf den lärmabgewandten Seiten der Gebäude im am stärksten belasteten 1. Obergeschoss max. 45 dB(A) am Tag und 38 dB(A) in der Nacht zu erwarten sind. Dort werden sogar die Orientierungswerte der DIN 18005 deutlich unterschritten. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass die Außenwohnbereiche in der Nacht nur sehr selten in unseren Breiten genutzt werden.

Um gesunde Wohnverhältnisse im Gebäudeinneren zu sichern, ist laut dem vorliegenden Verkehrslärmgutachten im gesamten Plangebiet der Lärmpegelbereich III der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) für die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten. Diese generelle Festsetzung ist notwendig geworden, da

das Oberverwaltungsgericht Münster (z.B. Urteil vom 05.12.2012 – 7 D 64/10.NE) festgestellt hat, dass eine Festsetzung der Lärmpegelbereiche entlang von Baugrenzen zu unbestimmt ist.

Zum Schutz der Nachtruhe sieht das Verkehrslärmgutachten fensterunabhängige Lüftungsanlagen für Schlafräume vor. Diese Anforderung wird als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen, wenngleich auf den gebäudeangewandten Seiten auf diese Anlagen verzichtet werden könnte. Damit wird für den Schutz der Schlaf- und Kinderzimmer zur Nachtzeit ein hohes Schutzmaß in den Bebauungsplan eingeführt.

Wie das Verkehrslärmgutachten bereits nachweist, sind vor allem an den lärmabgewandten Fassadenbereichen geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz möglich. Daher sieht der Bebauungsplan vor, dass im Einzelfall im Rahmen des Bauantrags- bzw. Genehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen nachgewiesen werden kann, dass geringere Anforderungen an den Schallschutz gestellt werden können.

6.12 Örtliche Bauvorschriften

Dachform

Als Dachform sind Satteldächer und Walmdächer bis 45 Grad Dachneigung zulässig. Diese Dachform ist für die dörfliche Struktur Bockeroths im Allgemeinen und bezüglich der umgebenden Bebauung im Besonderen prägend.

Einfriedungen

Um eine offene Baustruktur ohne massive, optische Barrieren zu sichern, werden innerhalb des Plangebietes Mauern als Einfriedungen ausgeschlossen. Aus den gleichen Gründen wird geregelt, dass die Einfriedungen in Form von Zäunen etc. eine maximale Höhe von 1 m nicht überschreiten dürfen.

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Diese Anlagen können störend auf das Wohnumfeld wirken. Daher wird festgesetzt, dass Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter nicht von der Öffentlichkeit einsehbar sein dürfen. Dies kann zum Beispiel durch die Unterbringung in der Garage, in Müllboxen z.B. im Bereich des Vorgartens oder eine umgebende Heckenpflanzung erfolgen.

7. Hinweise

Emissionen Pferdehof

Um zukünftige Bauherren zu sensibilisieren, wird darauf hingewiesen, dass durch den angrenzenden Pferdehof und die Nutzung und Pflege des Reitplatzes Staubentwicklungen sowie Licht-, Lärm- und Geruchsimmissionen auftreten können, die jedoch das gesetzlich zulässige Maß deutlich unterschreiten.

Kampfmittelbeseitigung

Da ein Vorhandensein von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, wie bei zukünftiger der Bautätigkeit zu verfahren ist. Dieser Hinweis geht zurück auf die Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes im Rahmen der öffentlichen Auslegung.

Archäologische Bodendenkmale

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal in 51491 Overath, Tel. 02206 9030 0 Fax: 02206 9030 22 unverzüglich zu melden. Auf die §§ 9, 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen wird hingewiesen. Dieser Hinweis dient der Sicherung von ggf. bei Erdarbeiten zu Tage tretenden archäologischen Bodendenkmalen und geht auf die Anregung des Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland zurück.

Abfallwirtschaft

Für den Fall, dass Recyclingbaustoffe eingebaut werden sollten, ist dies nur durch eine vorhergehende wasserrechtliche Erlaubnis zulässig. Auch sind die auf dem Grundstück anfallenden, bauschutthaltigen oder organoleptisch auffälligen Bodenmaterialien ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche

Abfallwirtschaft“ anzuzeigen. Die Hinweise tragen dazu bei, dass die Schutzgüter Boden und Wasser gesichert bleiben. Die Anregung wurde vom Rhein- Sieg- Kreis ins Verfahren eingebracht.

Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse T. Dies ist beim Standsicherheitsnachweis im Rahmen des Bauantrags- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens zu berücksichtigen. Die Anregung geht zurück auf den Geologischen Dienst NRW.

Einsicht in technische Regelwerke

Als Hinweis wird gemäß der aktuellen Rechtsprechung geregelt, dass technische Regelwerke (hier die DIN 4109) bei der Stadt Königswinter (Bauverwaltung) zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden können.

Altbergbau

Im Rahmen der Erkundungen zum Bodengutachten sind keine Anhaltspunkte aufgetreten, die für eine bergbauliche Tätigkeit im Plangebiet sprechen. Bergbauliche Einwirkungen auf das Plangebiet können jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Es sollte bei Baumaßnahmen auf altbergbauliche Hinweise (z.B. atypische Bewegungsbilder der Tagesoberfläche oder der Baukörper) geachtet werden. Atypische Bewegungsbilder dokumentieren sich in Form von Rissbildungen in Gebäuden oder in Form von Absenkungen und Rissbildungen der befestigten und unbefestigten Tagesoberfläche. Auch im Winter schnee- und eisfreie Flächen an der Tagesoberfläche oder im Sommer kleinräumig begrenzte Vegetationsstörungen, etc. können Hinweise auf das Vorhandensein von Grubenbauen im heute noch einwirkungsrelevanten Bereich sein. Beim Vorhandensein solcher Hinweise ist ein Sachverständiger einzuschalten. Der Hinweis wurde aufgrund der Anregung der Bergbehörde aufgenommen.

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Der in den Umweltbericht integrierte landschaftspflegerische Fachbeitrag trifft detaillierte Aussagen über Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen, die vor, während und nach dem Eingriff durch Bauvorhaben zu berücksichtigen sind. Der Hinweis hat klarstellenden Charakter.

8. Umsetzung der Planung

Eine öffentliche Umlegung nach § 45ff BauGB ist nicht erforderlich, da sich das Plangebiet in der Hand einer Eigentümergemeinschaft befindet und die Wegeparzelle der Stadt Königswinter gehört. Die Grundstücksneuordnung wird auf privatrechtlichem Wege erfolgen. Vom Grundstückseigentümer werden nach dem Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen die Flächen an die Stadt Königswinter kosten- und lastenfrei abgetreten.

Zwischen der Stadt Königswinter und dem Erschließungsträger wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Dort ist geregelt, dass der Grundstückseigentümer die externen Ausgleichsflächen an die Stadt Königswinter übergibt.

Zur Umsetzung der Planung wird zwischen der Stadt Königswinter und einem Erschließungsträger ein Erschließungsvertrag bezüglich der Verkehrsanlagen und der Errichtung der technischen Infrastruktur abgeschlossen. Mit der Festsetzung der Gemeinschaftsanlagen (GFL- Fläche, Rigolen) geht eine gemeinschaftliche Herstellung und Unterhaltung der Anlagen einher. Im Rahmen des Erschließungsvertrages sind diese Verpflichtungen ebenfalls zu regeln.

Der Stadt Königswinter entstehen durch die Umsetzung der Planung keine Kosten. Dies bezieht sich auch auf Entschädigungsleistungen nach § 39 ff BauGB insb. für die Festsetzung von Gemeinschaftsanlagen.