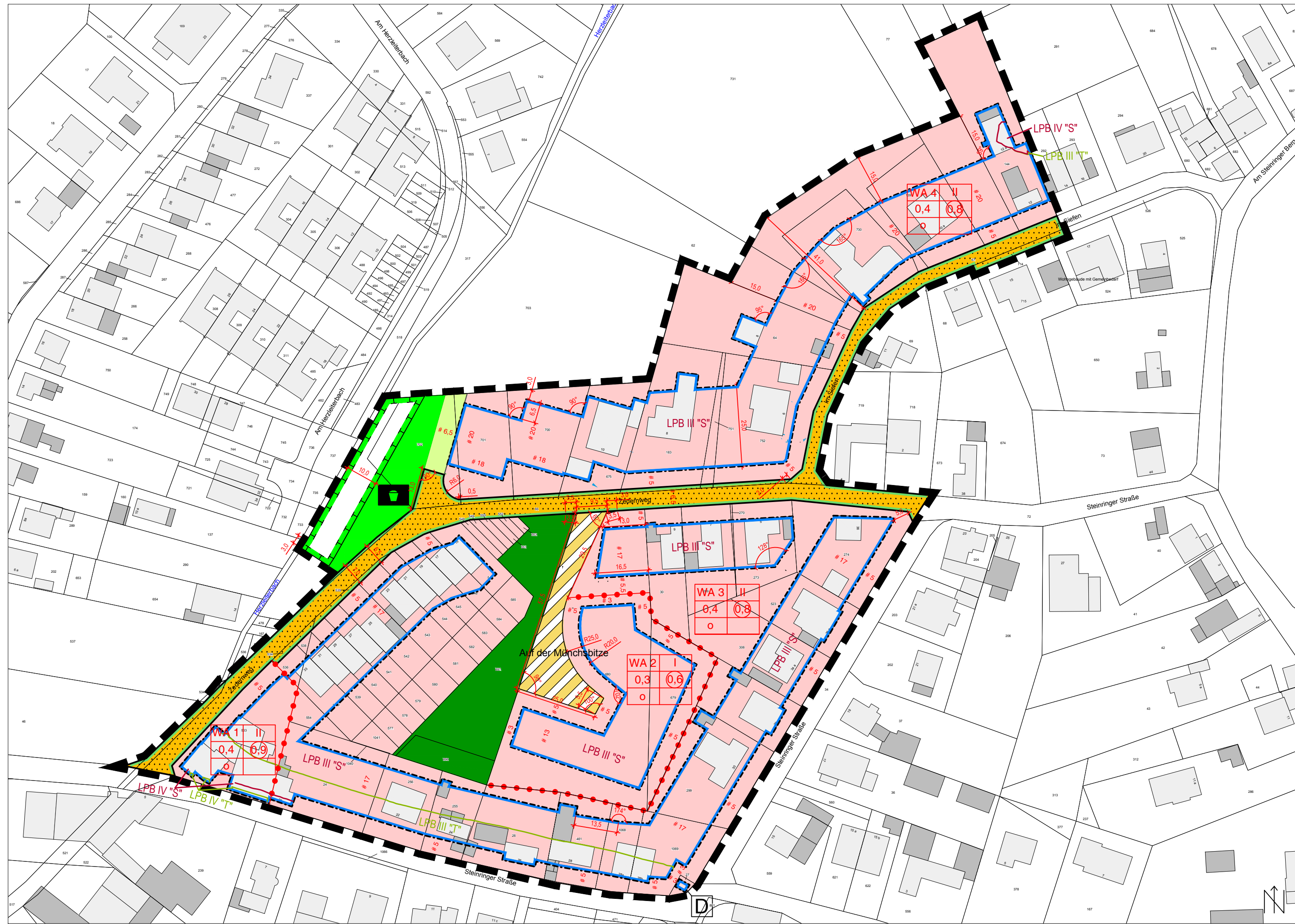


ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



(Maßstab 1:1.000)

Textliche Festsetzungen

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

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist die gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung als Beherbergungsbetrieb einschließlich von Ferienwohnungen allgemein zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

1.1 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Nebenanlagen gemäß § 65 Abs. 1 Ziffer 1 und Ziffer 30 BauO NRW, d.h. Gebäude bis 30 cm ohne Aufenthaltsräume, Ställe, Aborte oder Feuerstätten, untergeordnete andere bauliche Anlagen bis 30 cm umbauten Raum und Wasserbecken bis zu 100 cm Fassungsvermögen zulässig. Unzulässig sind Anlagen für Windenergie und genehmigungspflichtige Mobilfunkanlagen.

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten sind zwei als Nebenanlagen einzuordnende Gebäude (gemäß § 65 Abs. 1 Ziffer 1 und Ziffer 30 BauO NRW, d.h. Gebäude bis 30 cm ohne Aufenthaltsräume, Ställe, Aborte oder Feuerstätten und unter-geordnete andere bauliche Anlagen bis 30 cm umbauten Raum) und ein Schwimmteich mit einer maximalen Wasserfläche von 110 qm zulässig.

Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht zwischen der seitlichen Verlängerung der vorderen und hinteren eigenen Baugrenze liegen, sind Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig. Offene Stellplätze sind hinter der hinteren Baugrenze und ihrer seitlichen Verlängerung (hintere Gartenbereiche) unzulässig.

2. Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6)

Je Wohngebäude sind max. drei Wohnungen zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB)

3.1 Höhe baulicher Anlagen

Für die Festlegung der Höhenlage der Baukörper wird eine Bezugsebene bestimmt. Die Höhe dieser Ebene wird an dem Gebäudeeckpunkt, der die größte NHN-Höhe, bezogen auf das natürliche Gelände hat, auf max. 0,5 m über diesem natürlichen Geländepunkt festgelegt.
 An der (den) Talseite(n) darf die Bezugsebene im Mittel jedoch nicht mehr als 2,5 m über dem natürlichen Gelände liegen.
 Bei I-geschossiger Bebauung beträgt die zulässige Firsthöhe max. 7,50 m und die Traufhöhe max. 3,50 m.
 Bei II-geschossiger Bebauung beträgt die zulässige Firsthöhe max. 10,50 m und die Traufhöhe max. 6,50 m.

3.2 Geschosse mit Garagenflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 21a Abs. 1 BauGB)

Geschosse mit Garagenflächen sind nur eingeschossig zulässig. Garagenflächen werden gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO nicht auf das Maß der baulichen Nutzung angerechnet.

3.3 Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im Bereich WA 2 ist eine Mindestgrundstücksgröße von 500 qm festgesetzt.

4. Bauweise - Länge der Baukörper (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird festgesetzt, dass die Länge der Baukörper auf max. 30,0 m beschränkt wird.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5.1 Die festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang des Bachs ist auf Dauer zu erhalten.

5.2 Gehölzrodung und Baumfällung ist in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Außerhalb dieses Zeitraums ist sie verboten.

6. Passiver Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Die Lärmpegelbereiche III und IV sind in der Planzeichnung festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche sind die folgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung (Schalldämmmaß R_{w, res}) von Außenbauteilen an Gebäuden gemäß DIN 4109 einzuhalten:

	Außenräume in Wohnungen, Überwachungsräume in Beherbergungsbetrieben, Überwachungsräume u.ä.	Bürosräume u.ä., soweit der eindringende Lärmwert
Im Lärmpegelbereich II	35 dB	30 dB
Im Lärmpegelbereich III	40 dB	35 dB

6.2 Für nicht zum Schlafen in der Nacht genutzte Aufenthaltsräume sind die Lärmpegelbereiche „T“ einzuhalten.

6.3 Für zum Schlafen in der Nacht genutzte Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind die Lärmpegelbereiche „S“ einzuhalten. Es sind Fenster mit integrierten schalldämpfenden Lüftungen vorzusehen oder fensteröffnungsunabhängige Lüftungssysteme zu installieren.

6.4 Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist ausnahmsweise zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis anhand eines schalltechnischen Gutachtens geführt wird, dass aufgrund der geplanten Raumnutzung bzw. einer geringeren Geräuschbelastung die Erfüllung der Anforderungen eines niedrigeren Lärmpegelbereiches ausreichend ist.

7. Stellplätze

Je Wohneinheit sind zwei unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze zu schaffen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256) in der derzeit gültigen Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) in der derzeit gültigen Fassung.

8. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

8.1 Dachflächen, Dach- und Wandaufbauten

Die Dacheindeckung hat bei geneigten Dächern in dunklen (schwarzen, grauen oder braunen) Farbönen mit nicht glänzenden Materialien zu erfolgen. Auch begrünte Dächer sind zulässig.
 Dachaufbauten und -einschnitte, sowie Wandaufbauten sind zulässig, sofern die Gesamtlänge maximal 50 % der Firstlänge beträgt. Sie müssen von den Giebelwänden einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Die maximale Breite der einzelnen Dachgauben darf bis zu 3,00 m betragen. Der Abstand zum First und untereinander hat mindestens 1,00 m zu betragen. Drempel sind zulässig. Dachaufbauten in zwei Ebenen sind unzulässig.

8.2 Einfriedungen und Sichtdreiecke

Einfriedungen, die aus lebenden Hecken bestehen, sind allgemein zulässig. Bei Hecken entlang der Grundstücksgrenzen sind Arten aus der auf der Planurkunde abgedruckten Pflanzliste zu verwenden.
 Im Bereich der Vorgärten sind Einfriedungen, die nicht aus lebenden Hecken bestehen grundsätzlich bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. In den festgesetzten Sichtdreiecken oder an Grundstückszufahrten in einer Tiefe von 3,00 m ab der Verkehrsflächengrenze dürfen Einfriedungen, Hecken oder bauliche Anlagen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
 An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen, die nicht aus lebenden Hecken bestehen, bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
 Alle Einfriedungen an Verkehrsflächengrenzen über 1,00 m, die nicht aus lebenden Hecken bestehen, sind zur Verkehrsflächengrenze hin gemäß Pflanzliste einzuzünnen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (WA)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,9 Geschossflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Offene Bauweise

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Privatweg)

Straßenbegrenzungslinie

Sichtdreiecke

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche "Spielplatz"

Private Grünfläche "Garten"

Spielplatz

6. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 4 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umrandung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8. Sonstige Planzeichen

Lärmpegelbereiche "T" (Siehe textliche Festsetzungen) und deren Abgrenzung innerhalb der Baugrenzen

Lärmpegelbereiche "S" (Siehe textliche Festsetzungen) und deren Abgrenzung innerhalb der Baugrenzen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

9. Nachrichtliche Übernahmen

Baudenkmal

Pflanzliste

- | | |
|--------------------|-----------------------------------|
| Rotbuche | Fagus sylvatica |
| Blutbuche | Fagus 'Atropurpurea' |
| Traubeneiche | Quercus petraea |
| Säuleneiche | Quercus robur 'Fastigiata' (Ver.) |
| Stieleiche | Quercus robur |
| Winterlinde | Tilia cordata |
| Sommerlinde | Tilia platyphyllos |
| Feldulme | Ulmus carpinifolia |
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Kastanie | Aeculus hippocastanum |
| Walnuss | Juglans regia |
| Magnolie | Magnolia kobus |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Salweide | Salix caprea |
| Häsel | Corylus avellana |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Büschelrose | Rosa multiflora |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Schlehe | Sobus aucuparia |
| Feldahorn | Acer campestre |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Berberitze | Berberis vulgaris |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Roter Hartleib | Cornus sanguinea |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Elbe | Taxus baccata |

Hinweise

Erdbebengefährdung
 Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen. Das Plangebiet ist nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland – Nordrhein-Westfalen, 1:350.000 (Karte zu DIN 4149)“ der Erdbebenzone 1 in geologischer Untergrundklasse R zugeordnet.

Kampfmittel
 Die Fläche liegt in einem Kampfmittelgebiet. Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) empfiehlt eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel. Die Beauftragung dieser Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf der Internetseite des KBD (Zur Kampfmittelüberprüfung werden zwingend Betretungsergebnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.). Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleppen. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminsperre für einen Ortstermin gebeten. Hierzu ist ebenfalls das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf der Internetseite des KBD zu nutzen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verarbeiten etc. empfiehlt der KBD zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. In diesem Fall ist ebenfalls das Merkblatt für Baugrundergriffe auf der Internetseite des KBD zu beachten. Weitere Informationen sind auf folgender Internetseite zu finden:
www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.htm

Neubauten
 Da im Siebengebirge viele gebäudebewohnende Fledermäuse überwintern und/oder jagen, benötigen sie im Umfeld des Schutzgebietes geeignete Gebäudequartiere, deren Existenz langfristig gesichert sein sollte. In Neubauten sollten deshalb spezielle Fledermaus-Dachpfannen oder Einbausteine integriert werden.

Schutz vor Einbrüchen
 Wohngebäude und Garagen sowie Gewerbeobjekte sollen zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit einbruchhemmenden Türen, Fenstern, Toren und Verschlusssystemen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen ausgestattet werden.

Die Beratung ist kostenlos. Weitere Informationen erhalten Sie unter:
 Tel.: 0228/157676 oder per E-mail unter: KKKPO.Bonn@polizei.nrw.de

Belange der Abfallwirtschaft im Bauprozess
 Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschuttartiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauflüßungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungsweg des abzuführenden Bodenabfalls sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasser-rechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Einsicht in technische Regelwerke
 Die technischen Regelwerke können bei der Stadtverwaltung Königswinter (Bauverwaltung) zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Schutz-/ Niederschlagswasserbeseitigung
 Der Herzleiterbach ist im weiteren Verlauf (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans) unter einer Siefenfüllung (Altablagung 5209/26) auf einer Länge von ca. 120 m verrohrt. Unterlagen über die hydraulische Leistungsfähigkeit und, über den baulichen Zustand der Gewässerverrohrung liegen (beim Rhein-Sieg-Kreis) nicht vor. Einleitungen von Niederschlagswasser- in das Gewässer können daher nur bei einem Nachweis der Gewässerverträglichkeit, insbesondere der schadlosen Vorflut im Verrohrungsbereich zugelassen werden.

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Die Planunterlagen stimmt mit dem amtlichen Lageplan vom 18.02.2016 überein und entspricht den Anforderungen. Die Festsetzung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Königswinter, den _____

(Stempel)

AUSFERTIGUNG

Der Rat der Stadt Königswinter hat am _____ diese Bebauungsplanänderung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und damit alle bislang wirksamen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ersetzt. Dieser Plan ist der Ukundsplan, dessen Inhalt mit dem Satzungsbeschluss übereinstimmt.

Königswinter, den _____

(Siegel) (Bürgermeister)

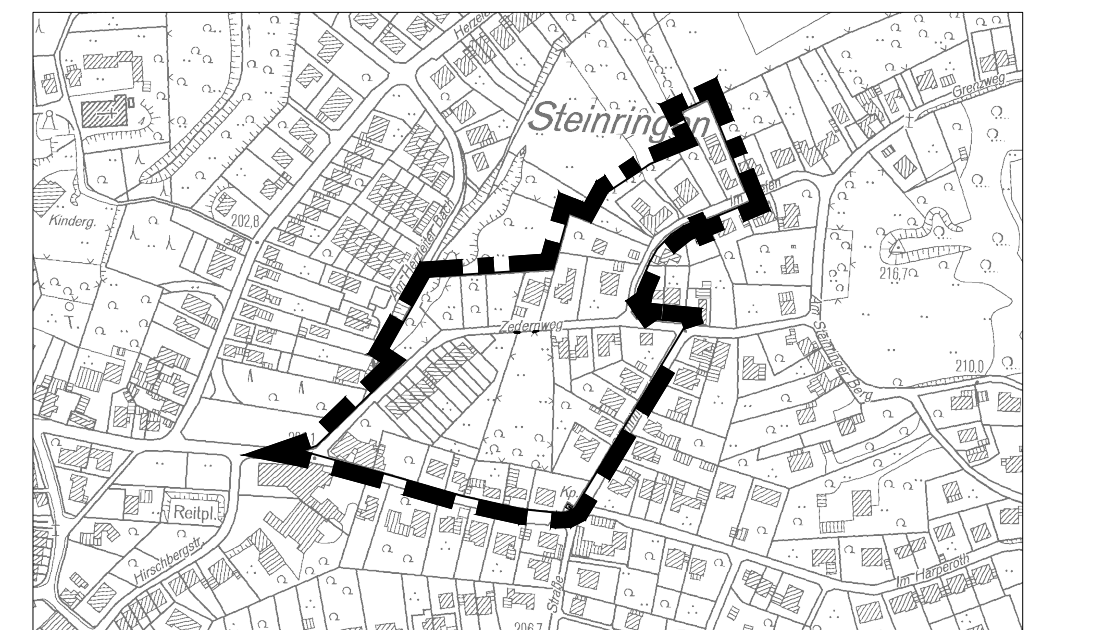
INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss ist am _____ gemäß § 10 BauGB mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung der Stadt Königswinter, Servicebereich Stadtplanung, von jedermann eingesehen werden kann, ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten.

Königswinter, den _____

(Siegel) (Bürgermeister)

ÜBERSICHTSKARTE (Maßstab 1:5.000)



Stadt Königswinter
 Der Bürgermeister
 Stadtplanung

BEBAUUNGSPLAN NR. 60/54 »WOHNGEBIET AUF DER MÜNCHSBITZE« IM STADTTEIL THOMASBERG

Ausfertigungsexemplar
 (Stand: Dezember 2017)