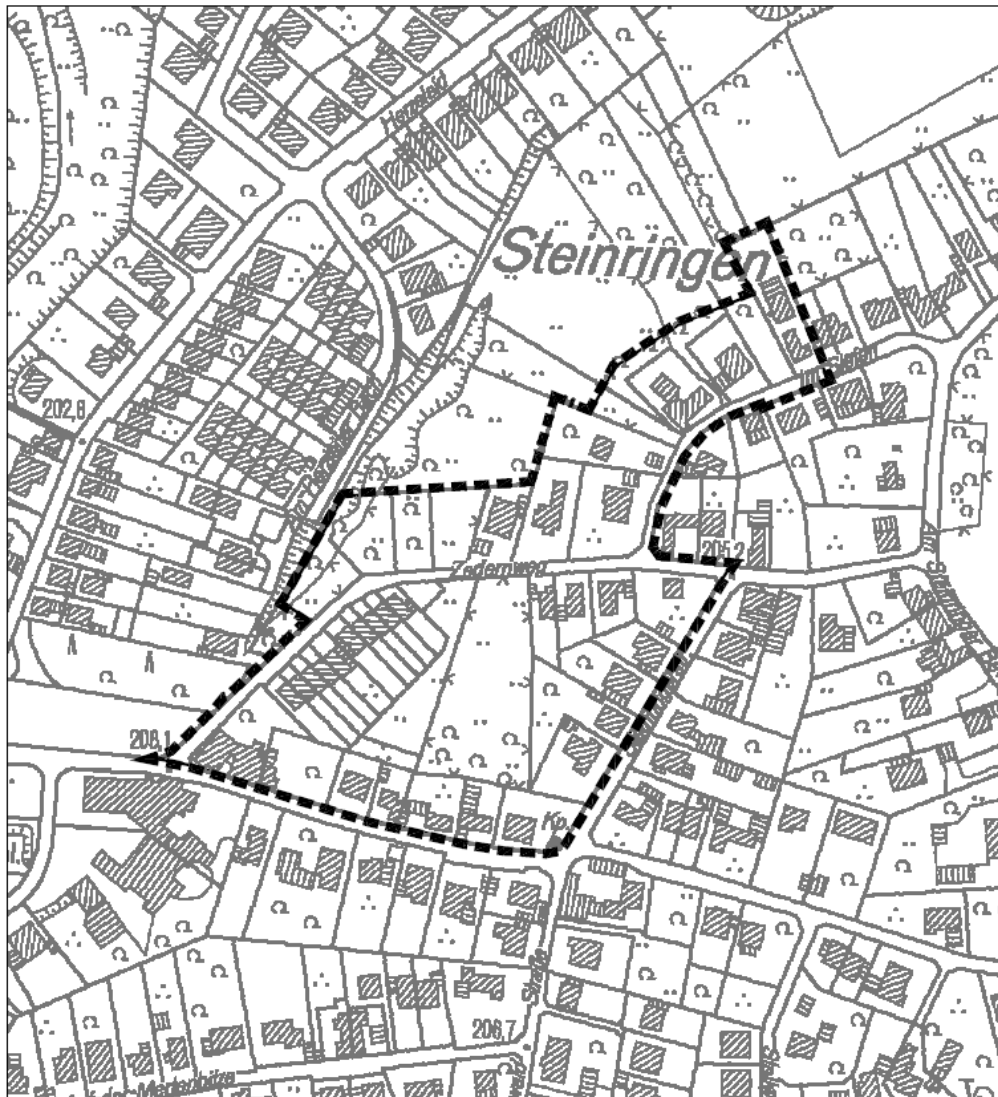




Bebauungsplan Nr. 60/54 »Wohngebiet auf der Münchsbitze«
Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch



Inhalt

Inhalt 2

1 Planungsanlass, Erforderlichkeit	4
2 Geltungsbereich	4
3 Räumliche und strukturelle Situation.....	5
3.1 Funktion und Umfeld	5
3.2 Erschließung	5
3.3 Eigentumsverhältnisse	5
4 Baurechtliche Situation	6
4.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung	6
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
4.3 Satzungen nach dem Baugesetzbuch	6
4.3.1 Bebauungspläne	6
4.4 Denkmalpflege	6
5 Planungsziele	7
6 Planungsalternativen.....	7
7 Inhalte des Bebauungsplans.....	8
7.1 Art der baulichen Nutzung	8
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	10
7.3 Bauweise – Länge der Baukörper (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	11
7.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	12
7.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	12
7.6 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB).....	12
7.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	13
7.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Passiver Schallschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)	13
7.9 Stellplätze.....	16
7.10 Gestalterische Festsetzungen	16
8 Hinweise für die Umsetzung des Bebauungsplans.....	17
9 Pflanzliste	19
10 Wesentliche Auswirkungen der Planung	22
10.1 Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt.....	22
10.1.1 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen	22
10.1.2 Auswirkungen auf Boden und Wasser	22
10.1.3 Auswirkungen auf den Menschen und auf Kulturgüter	23
10.1.4 Auswirkungen auf Luft und Klima	23
10.1.5 Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete	23
10.2 Verkehrliche Auswirkungen	24

Begründung

10.3 Schall	24
10.4 Entschädigungen	24
11 Städtebauliche Kennwerte	25
12 Verfahren der Bebauungsplanänderung	25
12.1 Wahl des Verfahrens	25
12.2 Verfahrensverlauf.....	27
13 Rechtsgrundlagen	27
14 Verwendete Gutachten	28

1 Planungsanlass, Erforderlichkeit

Am 12. Juni 2012 hat der zuständige Ausschuss die Absicht geäußert, die planungsrechtlichen Festsetzungen am Zedernweg so zu überarbeiten, dass dort ein Baulückenschluss erfolgen kann (Beschluss Nr. 261/2012).

Am 31. Oktober 2012 hat der Ausschuss bei der Beratung des Bürgerantrags Nr. 1507 beschlossen, die Nachverdichtung des Baugebiets zwischen Steinringer Straße und Zedernweg (sog. Vorlage: 267/2014 Seite - 2 - „Münchsbitze“) in die Überarbeitung der planungsrechtlichen Festsetzungen einzubeziehen (Beschluss Nr. 302/2012).

Aus verfahrenswirtschaftlichen Gründen sollte die Überarbeitung erst nach Abschluss des Teilaufhebungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 60/10–12 „Thomasberg, östlich der Siebengebirgsstraße“ begonnen werden. Die Teilaufhebung ist am 18. Juli 2013 in Kraft getreten.

Ziele sind eine Nachverdichtung und eine Arrondierung eines bestehenden Ortsteils. Diese dient der besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur und lenkt die Siedlungsentwicklung in einen gewachsenen Ort und trägt damit zum Schutz des Freiraums bei.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 60/54 „Auf der Münchsbitze“ umfasst ein Gebiet von etwa 3,1 ha (Gemarkung Hasenpohl, Flur 4 tw. und Flur 5 tw.).

Die südwestliche Begrenzung des Geltungsbereichs ist identisch mit der Straßenparzelle Flur 4, Flurstück 66 (westlich des Herzleiterbachs) und grenzt das Flurstück Flur 5, Flurstück 46. Den weiteren Verlauf der Westgrenze bildet die Bachparzelle Herzleiterbach, sowie weiter nördlich wieder die Straßenparzelle Flur 4, Flurstück 66 (östlich des Herzleiterbachs). Auf Höhe des Hauses Zedernweg 25 fällt der der Geltungsbereich wieder mit dem Ostrand der Bachparzelle zusammen.

Im Nordwesten bilden die Nordgrenzen der Flurstücke 701, 700 und 675 in Flur 4 sowie die gedachte Verlängerung dieser Grenzen nach Westen die Grenze des Geltungsbereichs. Weiter östlich bildet die Ostgrenze des Flurstücks 703 (Flur 4) die Geltungsbereichsgrenze, an die sich einer gedachten Linie in 40 m Abstand der Straßenparzelle der Straße „Im Siefen“ anschließt. Im Nordosten endet der Geltungsbereich mit den Grenzen des Flurstücks 144 sowie deren gedachter Verlängerung über die Straßenparzelle hinweg (Flur 4, Flurstück 526 tw.). Im weiteren Verlauf umfasst der Geltungsbereich die Parzelle Flur 4, Flurstück 714 und die Ostseite der Straßenparzelle Flur 4, Flurstück 67. Im weiteren Verlauf wird der Geltungsbereich von der Straßenparzelle des „Zedernwegs“ (Flur 4, Flurstück 66) begrenzt.

Die südöstliche und südliche Geltungsbereichsgrenze wird durch die Westgrenze (Flur 5, Flurstück 34) und Nordgrenze (Flur 5, Flurstück 21) der Straßenparzellen, die die „Steinringer Straße“ bilden, definiert.

3 Räumliche und strukturelle Situation

3.1 Funktion und Umfeld

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Thomasberg (Steiningen) und ist durch aufgelockerte Wohnbebauung geprägt. An der Einmündung des „Zedernwegs“ in die „Steinringer Straße“ befinden sich Ferienwohnungen. Nördlich des Gebiets besteht ein direkter Übergang in die Landschaft am „Herzleiter Bach“. Etwa 500m entfernt liegen die katholische Kirche „St. Joseph“ und ein Kindergarten. Etwa 300m westlich liegt ein kleines Ortszentrum mit Apotheke, und Bankfiliale. In etwa 750 m befindet sich ein Vollsortimenter mit rund 1.200 m² Verkaufsfläche.

Das Plangebiet weist ein Gefälle in Richtung Nordwesten, das sich zum „Herzleiterbach“ hin weiter verstärkt, auf. Im Südosten fällt das Gelände ebenfalls leicht in Richtung „Steinringer Straße“ ab.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über den „Zedernweg“ und die Straße „Im Siefen“ im nördlichen und westlichen Plangebiet sowie die „Steinringer Straße“ im südlichen und südöstlichen Plangebiet erschlossen. Das Plangebiet ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Die dörfliche Struktur soll auch im Straßennetz erhalten bleiben und nur behutsam ergänzt werden. Die Straße „Zedernweg“ soll bis zur Einmündung der Straße „Im Siefen“ auf 6,5 m verbreitert werden. Die anderen Bestandsstraßen sollen sich auch weiterhin auf Bestandsparzellen bewegen. Ein darüber hinausgehender Aus- und Umbau des Straßennetzes in diesem Bereich wird nicht mehr angestrebt.

Die Anbindung an den Öffentlichen Personen-Nahverkehr erfolgt über die Bushaltestellen „Hirschbergstraße“ in ca. 290m (Buslinie 512 nach „Siegburg Bahnhof“ und „Ittenbach Busbahnhof“) und „Wiesenstraße“ in ca. 300m, die neben der Linie 512 zusätzlich von den Linien 520 in Richtung „Niederdollendorf Bf“ (Umsteigebeziehung zur Straßenbahn 66 in Richtung Bonn Hbf in Oberdollendorf und nach Köln und Koblenz in Niederdollendorf) und 537 in Richtung „Bonn Hbf“ bedient wird.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die im Plangebiet liegenden Flurstücke befinden sich größtenteils im Privateigentum.

4 Baurechtliche Situation

4.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln legt in seinem Teilabschnitt „Region Bonn/Rhein-Sieg“ für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest.

Diese Festlegung wird durch den Bereich mit Grundwasser- und Gewässerschutzfunktion (BGG) Königswinter-Thomasberg / G 3.7 (geplantes Wasserschutzgebiet Königswinter-Thomasberg) überlagert.

Die Aufstellung des Bebauungsplans entspricht den Zielen der Raumordnung.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter ist seit dem 23. April 1974 wirksam. Für das Plangebiet trifft er folgende Aussagen:

Im Geltungsbereich ist überwiegend Allgemeines Wohngebiet „WA“ dargestellt. Westlich der Straße Zedernweg ist eine Grünfläche dargestellt. Diese Darstellung wird z.T. durch die Symboldarstellung Kinderspielplatz überlagert. Direkt westlich an das Plangebiet grenzend liegt auf einer unbebauten Fläche eine Darstellung Kindergarten und – tagesstätte. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Satzungen nach dem Baugesetzbuch

4.3.1 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich südlich der vorhandenen Straße Zedernweg befindet sich im Geltungsbereich des vorhandenen Bebauungsplans Nr. 60/10-12 „östlich der Siebengebirgsstraße – Teilplan B“ vom 03.07.1978 einschließlich der Änderung T vom 02.09.1983. Die Flurstücke 24, 533 und 554 liegen im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/10-12 „Thomasberg, östliche der Siebengebirgsstraße“ vom 07.05.1998.

Falls dieser Bebauungsplan für unwirksam erklärt werden sollte, würde der Bebauungsplan Nr. 60/10-12 einschließlich der oben bezeichneten Änderungen wieder aufleben. Der Bereich nördlich des Straßenzugs Zedernweg / Im Siefen würde sich in unbeplanten Innen-, bzw. Außenbereich befinden. Der Geltungsbereich, der sich nördlich der vorhandenen Straße Zedernweg befindet, lag im Geltungsbereich einer Teilaufhebung vom 18.07.2013 (10. Änderung). Hier existiert derzeit kein rechtsgültiger Bebauungsplan.

4.4 Denkmalpflege

Die Erlaubnis der unteren Denkmalbehörde muss eingeholt werden, wenn in der engeren Umgebung von Baudenkmalern oder ortsfesten Bodendenkmälern Anlagen errichtet,

verändert oder beseitigt werden und hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird, § 9 Abs. 1 Buchstabe b DSchG NRW (Umgebungsschutz). Im Südosten des Plangebiets befindet sich die Marienkapelle mit der Denkmalnummer 40 der Denkmalliste der Stadt Königswinter: „Das der Mutter Gottes geweihte Bruchsteinkapellchen aus dem Jahre 1859 kennzeichnet durch seine im Sinne des Klassizismus empfundenen Gebäudeproportionen und Anlage der Türöffnung wie durch die Verwendung sichtbar gehaltenem Bruchsteins die Erbauungszeit um die Mitte des 19. Jahrhunderts. Die theologische Voraussetzung für die Errichtung der Marienkapelle ist sicher in den Zusammenhang mit der Verkündigung des Dogmas der Unbefleckten Empfängnis der Jungfrau Maria am 08. Dez. 1854 zu bringen.

In diesem Sinne gewinnt die einfache Kapelle in dem Ortsteil Thomasberg Bedeutung für die Gesichte des Menschen und Städte und Siedlungen. Für die Erhaltung und der Religionsausübung dienenden Nutzung liegen wissenschaftliche, volkskundliche und religiöse Gründe vor.“ (Denkmalliste der Stadt Königswinter).

Im Rahmen der Beteiligung gem. §4 Abs. 1 BauGB hat das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland Stellung genommen (Stellungnahme vom 07.12.2015).

Die Marienkapelle wird mit einer Baugrenze umfahren und mit dem Planzeichen Nr. 14.3 gekennzeichnet. Durch ein Abrücken der nächstgelegenen Baugrenzen um drei Meter kann ein angemessener Schutz des Wirkungsraums erreicht werden.

5 Planungsziele

Planungsziele sind eine Nachverdichtung dieses bereits überwiegend baulich genutzten Bereichs und die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau von Wohnfolgeeinrichtungen (Spielplatz).

6 Planungsalternativen

Nach § 3 Abs. 1 BauGB müssen die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommenden und sich wesentlich unterscheidenden Lösungen dargelegt werden (Planungsalternativen). Anlass des Bebauungsplanverfahrens ist ein Bürgerantrag. Die Planung dient der städtebaulich geordneten Entwicklung und Nachverdichtung unter Einbeziehung von Randbereichen und einem bisher nicht erschlossenen Zwischenbereich in einem locker bebauten Umfeld.

Es hat neben der weiter verfolgten Variante im Vorfeld der Einleitung des Verfahrens eine weitere Variante gegeben, die zu einer weiteren Verdichtung im Bereich einer vorhandenen privaten Grünfläche geführt hätte. Diese Variante wurde in Abstimmung mit den betroffenen Eigentümern und Anwohnern nicht weiter verfolgt. Das planerische Ziel einer Nachverdichtung und Arrondierung des Siedlungsbereichs kann mit der verfolgten Variante erreicht werden. Die vorgesehene Dichte mit Mindestgrundstücksgrößen von 500 qm im Bereich der eingeschossigen Bebauung ist dem durch viele Einfamilienhäuser und

großzügige Gärten und sonstige Freiflächen geprägten Umfeld, angemessen. Die übrigen Bereiche des Geltungsbereichs sind bereits überwiegend bebaut.

7 Inhalte des Bebauungsplans

7.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Der Geltungsbereich südlich der vorhandenen Straße „Zedernweg“ befindet sich bisher im vorhandenen Geltungsbereich des Bebauungsplans 60/10-12 „östlich der Siebengebirgsstraße – Teilplan B“ vom 03.07.1978 einschließlich der Änderung T vom 02.09.1983. Die Flurstücke 24, 533 und 554 liegen im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/10-12 „Thomasberg, östliche der Siebengebirgsstraße“ vom 07.05.1998. Bis auf das Eckgebäude (Steinringer Straße 18) an der Einmündung des „Zedernwegs“ in die „Steinringer Straße“ (Festgesetzt als „Allgemeines Wohngebiet“ – WA) ist hier „Reines Wohngebiet“ - WR festgesetzt.

Für den weiteren Geltungsbereich existiert kein Bebauungsplan. Hier existiert nur eine Flächennutzungsplandarstellung (WA). Die Stadt Königswinter strebt lebendige und durchmischte Wohngebiete an. Es findet also aus städtebaulichen Erwägungen eine Anpassung des Bebauungsplans an den Flächennutzungsplan statt.

Aufgrund der touristischen Bedeutung von Thomasberg und des Siebengebirges sind Beherbergungsbetriebe (einschließlich Ferienwohnungen) zulässig. Von der Möglichkeit, gemäß § 1 Abs. 9 6 BauNVO ~~aus besonderen städtebaulichen Gründen~~ Nutzungen auszuschließen, wird wie folgt Gebrauch gemacht: Tankstellen werden aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Wohnnutzungen und der zu erwartenden Auswirkungen auf die Nachbarschaft ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe stehen aufgrund des mit dieser Nutzung verbundenen Flächenverbrauchs der angestrebten Nachverdichtung entgegen und werden deshalb ausgeschlossen.

Textliche Festsetzungen

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

Gemäß § 1 Abs. 9 6 BauNVO ist die gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung als Beherbergungsbetrieb einschließlich von Ferienwohnungen allgemein zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 9 6 BauNVO sind folgende gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe

- Tankstellen

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Die Vorgärten und hinteren Gartenbereich werden vollständig von Garagen und überdachten Stellplätzen freigehalten. Hierdurch kann ein einheitlicher Gesamteindruck der Vorgartenbereiche entstehen. Gleichzeitig werden durch den zusätzlichen Ausschluss offener Stellplätze hinter der hinteren Baugrenze (und ihrer seitlichen Verlängerung) möglichst ruhige rückwärtige hintere Gartenbereiche geschaffen.

Sonstige Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden auf Gebäude bis 30 cbm ohne Aufenthaltsräume, Ställe, Aborte oder Feuerstätten, untergeordnete andere bauliche Anlagen bis 30 cbm umbauten Raum und Wasserbecken bis zu 100 cbm beschränkt. Anlagen für Windenergie und genehmigungspflichtige Mobilfunkanlagen werden zum Schutz des Ortsbilds vollständig ausgeschlossen.

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten werden vorhandene Nutzungen festgeschrieben.

Textliche Festsetzung

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

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Im Stammpplan des Bebauungsplans Nr. 60/10-12 „Thomasberg, östlich der Siebengebirgsstraße“ wird hierzu keine Regelung getroffen. Im Bebauungsplan Nr. 60/10-12 „Thomasberg, östlich der Siebengebirgsstraße“ sind bei eingeschossiger Bebauung max. drei Wohnungen und bei zweigeschossiger Bebauung max. vier Wohnungen zulässig.

Begründung

Ein Ausschluss von Mehrfamilienhäusern würde gegenüber der Bestandssituation eine städtebaulich nicht gerechtfertigte Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten in zentrumsnaher Lage von Thomasberg darstellen. Trotzdem besteht in der vorhandenen ehemals dörflichen Struktur des Gebiets Regelungsbedarf.

Aufgrund der Lage und gewachsenen Struktur, die von Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern geprägt ist, wird eine Höchstzahl von drei Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

Textliche Festsetzung

2. Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Je Wohngebäude sind max. drei Wohnungen zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das im Plangebiet zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse und durch die maximale Höhe von First und Traufe baulicher Anlagen bezogen auf die natürliche Geländehöhe bestimmt.

Der Eckbereich „Steinringer Straße“/„Zedernweg“ wird aufgrund der vorhandenen Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,9 bei zwei Vollgeschossen festgesetzt (WA 1).

Im Bereich zwischen der bestehenden Bebauung entlang der Straßen „Zedernweg“ und „Steinringer Straße“ in dem etwa vier Wohngebäude entstehen sollen, werden eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt (WA 2). Hier ist aufgrund der Lage zwischen den vorhandenen Gärten mit Rücksicht auf deren Besonnung und Belüftung ein Vollgeschoss zulässig.

Im Bereich, der durch den vorhandenen Gebäudebestand entlang der bestehenden Straßen geprägt ist, werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Hier sind zwei Vollgeschosse zulässig (WA3/WA4).

Textliche Festsetzung

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

Begründung

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.

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

Die Festsetzung entspricht dem Inhalt nach der Festsetzung des Stammpfandes Nr. 60/10-12 „Thomasberg, östlich der Siebengebirgsstraße“ und wird in den neuen Bebauungsplan übernommen. Im Einzelfall kann es sinnvoll sein, Stellplätze in einem Garagengeschoss unterzubringen. Durch die Festsetzung führen diese zu keiner Einschränkung der sonstigen Ausnutzbarkeit des Grundstücks unter Einhaltung der anderen die Ausnutzbarkeit zeichnerischen und textlichen regelnden Festsetzungen.

Textliche Festsetzung

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.

Mindestgrundstücksgröße

Mit Rücksicht auf die Lage zwischen den vorhandenen Gärten wird im WA 2 eine Mindestgrundstücksgröße von 500 qm festgesetzt.

Textliche Festsetzung

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

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

7.3 Bauweise – Länge der Baukörper (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird aufgrund der vorhandenen Struktur eine offene Bauweise zeichnerisch festgesetzt.

Länge der Baukörper

Zur Vermeidung eines zu geschlossenen Eindrucks wird die Länge von Baukörpern auf 30,0 m beschränkt.

Textliche Festsetzung

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

7.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sollen sich am vorhandenen Bestand orientieren. Die Straße „Zedernweg“ soll jedoch bis zur Einmündung „Im Siefen“ auf 6,5 m verbreitert werden. Für einen Ausbau mit Gehweg, Bäumen und Besucherparkplätzen, der hier ermöglicht werden soll, ist diese Breite angemessen. Des Weiteren wird die Zufahrt zu einer landwirtschaftlichen Fläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Festsetzung dient in erster Linie der planungsrechtlichen Sicherung dieser Zufahrt, auch für den Fall, dass Erweiterungen der Wohnbauflächen zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen sollen. Hierüber könnte auch der Zugang zum festgesetzten Spielplatz erfolgen.

Zur Realisierung dieser Planung müssen auch die bisherigen Randbereiche der privaten Grundstücke nördlich des Zedernwegs einbezogen werden. Zur Erschließung der Grundstücke des eingeschossig bebaubaren Innenbereichs zwischen den Straßen „Zedernweg“ und „Im Siefen“ wird eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Privatweg) festgesetzt.

7.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im westlichen Plangebiet wird, entwickelt aus der Darstellung des Flächennutzungsplans, eine Öffentliche Grünfläche von etwa 573 qm mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Der Standort ergänzt die Versorgung von Thomasberg mit Spielflächen schlüssig und ist auch bezogen auf die kleinräumige Lage (gute Einsehbarkeit für Teile des Plangebiets bei relativ geringem Verkehrsaufkommen) sinnvoll.

Im südlichen Geltungsbereich wird eine bestehende als Hausgarten genutzte private Grünfläche als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten festgesetzt und damit planerisch gesichert.

7.6 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

Im westlichen Plangebiet wird die Zufahrt zu einer Weide zeichnerisch als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

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

Im westlichen Plangebiet wird am Ufer des Herzleiterbachs ein Streifen von 10 m als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zeichnerisch festgesetzt. Ergänzend erfolgt eine textliche Festsetzung.

Textliche Festsetzung

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 festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang des Bachs ist auf Dauer zu erhalten.

Zur Vermeidung der Tötung von immobilen Jungvögeln und zur Zerstörung von aktuell genutzten Nestern erfolgt die folgende textliche Festsetzung:

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

7.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Passiver Schallschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Es liegt eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung und Einordnung der Geräuschimmissionen vor (ACCON Köln GmbH: Schalltechnisches Fachgutachten zum Bebauungsplan Nr. 60/54 "Wohngebiet auf der Münchsbitze" im Stadtteil Thomasberg der Stadt Königswinter, Köln vom 13.04.2016).

Die Geräuschimmissionen liegen im Einwirkungsbereich der „Steinringer Straße“ im Süden, entlang des Zedernwegs und im nordöstlichen Plangebiet (Einfluss der Autobahn) etwas höher als im zentralen Bereich.

Es kommt tagsüber bezogen auf die WA-Werte zu Überschreitungen von maximal 5 dB(A). Etwas höher liegt die Überschreitung im Bereich der Eckbebauung an der Einmündung des Zedernwegs auf die Steinringer Straße.

Zur Nachtzeit treten jedoch Überschreitungen bis 7 dB(A) auf, da sich die Autobahn A3 hier stärker auf die (nachts um 10 dB(A) strengeren) Orientierungswerte auswirkt. Der Schienenlärm ist in diesem Bereich weitgehend untergeordnet.

Im Beiblatt 1 der DIN 18005 heißt es zu den Orientierungswerten:

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage, lassen sich die Ori-

entierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. [...] Überschreitungen der Orientierungswerte [...] und entsprechende Maßnahmen zum Erreichen ausreichenden Schallschutzes [...] [sollen] in der Begründung zum Bebauungsplan beschreiben und gegebenenfalls in den Plänen gekennzeichnet werden.

Lärmschutzbauwerke können nicht festgesetzt werden, da es sich um ein Verfahren innerhalb eines überwiegend bebauten Gebiets handelt.

An der Nachverdichtung wird jedoch festgehalten, weil die Baugebiete des Geltungsberichts bereits seit langer Zeit bebaut bzw. baulich geprägt sind. Welche Überlegungen im Einzelnen zur Festsetzung des Baugebietes geführt haben, ist bereits ausgeführt worden.

Grundsätzlich ist von einer freien Schallausbreitung auszugehen, da durch den Abriss von Gebäuden Lücken entstehen können. Eine Betrachtung unter Berücksichtigung der Eigen- und gegenseitige Abschirmung der einzelnen Gebäude, lässt in der Realität für Außenwohnbereiche zwischen den Gebäuden Immissionspegel im Bereich des Orientierungswerts von 50 dB(A) oder darunter tagsüber erwarten. Dies entspricht weitgehend der realen Situation.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden werden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebaute Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen nach DIN 4109 festgesetzt.

Da im derzeitigen Planungsstand die Ausführungen und Größen der Außenbauteile noch nicht exakt festliegen, werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB „Lärmpegelbereiche“ nach DIN 4109 zeichnerisch festgesetzt. Ausweislich des vorliegenden Gutachtens ist für Räume mit Tagessnutzung ist in den Gebieten des Lärmpegelbereichs II kein erhöhter Schallschutz notwendig, da die Immissionspegel in der Größenordnung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 oder nur geringfügig darüber liegen und die aufgrund der Gesetzgebung zur Energieeinsparung notwendigen Anforderungen an die Außenbauteile hier ausreichenden Schallschutz bewirken. Das vorliegende Gutachten empfiehlt für Aufenthaltsräume Lärmpegelbereiche, die sich bei Räumen mit Tagesnutzung (Kennzeichnung in der Planurkunde mit „T“) anders darstellen als bei zum Schlafen in der Nacht genutzten Räumen, also Schlaf- und Kinderzimmern (Kennzeichnung in der Planurkunde mit „S“).

Die baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen werden textlich festgesetzt, indem je nach Raumart und Nutzung der Lärmpegelbereich und das erforderliche Schalldämmmaß (erf. R'w, res in dB) der Außenbauteile vorgeschrieben wird. Die der Festsetzung zugrundeliegende DIN 4109 kann zu den üblichen Geschäftszeiten im Servicebe-

reich Stadtplanung der Stadtverwaltung Königswinter, Obere Straße 8, eingesehen werden.

Textliche Festsetzung

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:

	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsbetrieben, Unterrichtsräumen u.ä.	Büroräume u. ä., soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist
Im Lärmpegelbereich III	35 dB	30 dB
Im Lärmpegelbereich IV	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 ~~der~~ die Erfüllung der Anforderungen eines niedrigeren Lärmpegelbereiches ausreichend ~~sind~~ ist.

Da Lärmpegelbereiche auf einer Berechnung ohne Plangebietsbebauung basieren (freie Schallausbreitung), wird ergänzend textlich festgesetzt, dass bei Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung einer Gebäudeseite im Baugenehmigungsverfahren vom festgelegten Schalldämmmaß ausnahmsweise abgewichen werden kann. Denn an einer Gebäuderückseite kann beispielsweise durch die Eigenabschirmung des Gebäudes selbst oder durch eine per Baulast gesicherte Abschirmung anderer Bauten ein niedrigerer Lärmpegelbereich erreicht werden.

Die Schalldämmung von Fenstern ist nur dann voll wirksam, wenn die Fenster geschlossen sind. Hierdurch können Lüftungsprobleme entstehen, die durch eine „Stoßbelüftung“

oder eine „indirekte Lüftung“ über Flure oder Nachbarräume oft nur unzureichend gelöst werden. Liegen Fenster von Schlafräumen in den Lärmpegelbereichen III oder darüber, sind in Schlaf- und Kinderzimmern daher Fenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungen vorzusehen oder ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem zu installieren. Dies wird daher im Bebauungsplan für die Lärmpegelbereiche III und IV festgesetzt. Bei Einbau von Rollladenkästen ist darauf zu achten, dass diese die Schalldämmung der Fenster nicht verschlechtern. Bei besonders schutzbedürftigen Büronutzungen wird der Einbau entsprechend ausgelegter fensterunabhängiger Lüftungsanlagen ab einem Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tage empfohlen.

7.9 Stellplätze

Als Konsequenz aus der Siedlungsstruktur, des Angebots des öffentlichen Nahverkehrs und den wenigen im Straßenraum realisierbaren Parkplätzen, ist ein Stellplatzschlüssel von 2,0 erforderlich, d.h. es müssen zwei Stellplätze, die unabhängig voneinander anfahrbar sind, geschaffen werden.

Textliche Festsetzung

Je Wohneinheit sind zwei unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze zu schaffen.

7.10 Gestalterische Festsetzungen

Dachflächen, Dach- und Wandaufbauten

In Teilen des im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60/10-12 „östlich der Siebengebirgsstraße – Teilplan B“ vom 03.07.1978 einschließlich der Änderung T vom 02.09.1983 ist im Bereich der Reihenhausbebauung am Zedernweg als Dachform Flachdach und im östlichen Bereich eine Dachneigung von 20-30 Grad festgesetzt.

In weiten Bereichen der Stadt Königswinter und der Region herrschen Dacheindeckungen in dunklen Farbtönen vor. Zur Wahrung einer einheitlichen Dachlandschaft wird eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Begrünte Dächer, die sich schon aufgrund der kleinteiligen Oberflächenstruktur und der Anforderungen an die Dachneigung (gering) gestalterisch unterordnen und sich darüber hinaus positiv auf Mikroklima und Dachabfluss auswirken, sind ebenfalls zulässig. Dach- und Wandaufbauten und Einschnitte werden ebenfalls zur Wahrung einer weitgehend einheitlichen Dachlandschaft beschränkt.

Textliche Festsetzung

8.1 Dachflächen, Dach- und Wandaufbauten

Die Dacheindeckung hat bei geeigneten Dächern in dunklen (schwarzen, grauen oder braunen) Farbtönen 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. Drempele sind zulässig. Dachaufbauten in zwei Ebenen sind unzulässig.

Einfriedungen und Sichtdreiecke

Einfriedungen, die nicht aus lebenden Hecken bestehen, werden zur Wahrung eines offenen Eindrucks in der Höhe beschränkt. Wenn sie an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind sie zur Herstellung eines grünen Siedlungsbildes mit heimischen Arten, gemäß einer Pflanzliste (Siehe 9) einzugrünen. Damit können sie dem Erhalt heimischer Pflanzen- und Tierarten dienen. Im Bereich der festgesetzten Sichtdreiecke an der Einmündung der Privatstraße und an Grundstückszufahrten in einer Tiefe von 3,00 m ab der Verkehrsflächengrenze ist die Höhe von Einfriedungen, Hecken und baulichen Anlagen zur Verbesserung der Übersichtlichkeit und Sicherheit auf 0,80 m beschränkt.

Textliche Festsetzung

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 einzugrünen.

8 Hinweise für die Umsetzung des Bebauungsplans

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 Kampfgebiet. 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. 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 Terminabsprache 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, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der KBD zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. In diesem Fall ist ebenfalls das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite des KBD zu beachten.

Weitere Informationen sind auf folgender Internetseite zu finden:

www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html

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.

Begründung

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke an-fallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs 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.

Schmutz-/ Niederschlagswasserbeseitigung

Der Herzleiterbach ist im weiteren Verlauf (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans) unter einer Siefenverfüllung (Altablagerung 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.

9 Pflanzliste

Die textliche Festsetzung 8.2 Einfriedungen und Sichtdreiecke“ nimmt Bezug auf die folgende Pflanzliste:

Pflanzliste

Rotbuche	Fagus sylvatica
Blutbuche	Fagus 'Atropunicea'
Traubeneiche	Quercus petrea
Säuleneiche	Quercus robur 'Fastigiata' (Ver.)

Begründung

Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllus</i>
Feldulme	<i>Ulmus carpinifolia</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Kastanie	<i>Aeculus hippocastanum</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Magnolie	<i>Magnolia kobus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Büschelrose	<i>Rosa multiflora</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Vogelbeere	<i>Sobus aucuparia</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>

Begründung

Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Eibe	Taxus baccata

10 Wesentliche Auswirkungen der Planung

10.1 Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt, da es sich um ein Verfahren in integrierter Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils handelt. In diesem Verfahren ist keine förmliche Umweltprüfung erforderlich und somit auch kein Umweltbericht. Ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit einer Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung ist nicht erforderlich. Laut § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Folgenden werden die hier wesentlichen Umweltbelange aufgeführt.

10.1.1 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Der Bebauungsplan wird in einem bereits heute überwiegend bebauten Bereich durchgeführt. Durch den Bebauungsplan erfolgt nur eine moderate Ausweitung der überbaubaren Flächen gegenüber dem bisher zulässigen Umfang.

Neben einer Arrondierung des Gebiets mit überbaubaren Grundstücksflächen um ca. 715 qm im Nordosten und der Verdichtung eines Bereichs zwischen bestehenden Gebäuden im Süden des Plangebiets, wird bereits vorhandene Bebauung überplant. Baumöglichkeiten waren hier nach § 30 BauGB und nach der Teilaufhebung des bestehenden Bebauungsplans im nördlichen Geltungsbereich nach § 34 BauGB bereits vorhanden.

Es wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I durchgeführt. Es werden zur Vermeidung der Verbote des § 44 Abs. 1, Satz 1, 3 und 4 BNatSchG folgende Artenschutz- und Naturschutzmaßnahmen vom Gutachter gefordert:

- Baumfällung im Winter (1. Oktober und 28. Februar)
- Erhaltung des Ufergehölzstreifens von 10 Metern entlang des Herzleiterbachs

Die Maßnahmen fließen als Festsetzungen in den Bebauungsplan ein.

Eine zusätzliche Stellungnahme des Gutachterbüros vom 11.02.2016 kommt unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen zu keinem anderen Ergebnis.

10.1.2 Auswirkungen auf Boden und Wasser

Der Bebauungsplan wird in einem bereits heute überwiegend bebauten Bereich durchgeführt. Durch den Bebauungsplan erfolgt nur eine moderate Ausweitung der überbaubaren Flächen gegenüber dem bisher zulässigen Umfang. Die tatsächlich neu in Anspruch genommene Fläche einschließlich Verkehrsflächen und Spielplatz stellt sich ohne Berücksichtigung der GRZ wie folgt dar: Es werden nördlich und südlich des Zedernwegs Weideflächen (z.T. bisher schon als Bauland festgesetzt) von etwa 4.557 qm überplant. Hinzu kommen ein Spielplatz von ca. 570 qm und eine Weidezufahrt von ca. 105 qm.

Die neu in Anspruch genommene Grundfläche, stellt sich wie folgt dar:

Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO, die bisher nicht von einem Bebauungsplan erfasst war: ca. 3.655 qm (Bauland: ca. 9.137 qm bei einer GRZ von 0,4).

Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO, die bisher von einem Bebauungsplan erfasst war, aber noch nicht als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt war: (ca. 836 qm bei einer GRZ von 0,3).

Die Gesamtgrundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 4.491 qm.

Es bestehen ausreichend Möglichkeiten, das anfallende Niederschlagswasser abzuführen.

10.1.3 Auswirkungen auf den Menschen und auf Kulturgüter

Um für die verbleibende und zulässige Wohnbebauung gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, werden Festsetzungen zum Lärmschutz Gegenstand der Planung (siehe Kapitel 7.7). Somit setzt die Bebauungsplanänderung umweltbezogene Erwägungen um. Risiken für die Umwelt und für die menschliche Gesundheit sind bei den geplanten Festsetzungen der Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

In der Denkmaltopographie der Stadt Königswinter wird das Gebäude wie folgt beschrieben: „Schmucklose Kapelle aus Bruchsteinquadern mit flachem Satteldach; schlichtes Rundbogenportal, im Keilstein Jahreszahl 1859; im Innern flache Rundbogennische mit farbig gefasster Madonnenfigur aus Gips; bei den Renovierungen der 1980er Jahre Aufsatz eines kleinen Grabkreuzes auf den First (Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland. Denkmäler im Rheinland. Stadt Königswinter, S. 86).“

Die Marienkapelle wird mit einer Baugrenze umfahren und mit dem Planzeichen Nr. 14.3 gekennzeichnet. Durch ein Abrücken der nächstgelegenen Baugrenzen um drei Meter kann ein angemessener Schutz des Wirkungsraums erreicht werden.

10.1.4 Auswirkungen auf Luft und Klima

Es sind geringfügige Veränderungen beim Mikroklima zu erwarten, da ehemals als Weide genutzte Flächen zum Teil versiegelt werden.

10.1.5 Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Umsetzung des Bebauungsplans bei bestimmten Arten oder bei den maßgeblichen Biotoptypen Konflikte mit dem Schutzziel und Schutzzweck des FFH-Gebietes hervorruft (siehe unten unter dem Gliederungspunkt

„Wahl des Verfahrens“). Der Bebauungsplan hat auf Natura-2000-Gebiete keine Auswirkungen.

10.2 Verkehrliche Auswirkungen

Die verkehrlichen Auswirkungen sind durch die moderate Ergänzung durch etwa sechs Wohngebäude (Für den Bereich westlich des Gebäudes Zedernweg 9 bestehen bereits Baurechte) mit maximal drei Wohnungen ist als nicht erheblich einzustufen. Eine separate Untersuchung der Auswirkungen ist in diesem Fall nicht erforderlich.

10.3 Schall

Es liegt eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung und Einordnung der Geräuschimmissionen vor (ACCON Köln GmbH: Schalltechnisches Fachgutachten zum Bebauungsplan Nr. 60/54 "Wohngebiet auf der Münchsbitze" im Stadtteil Thomasberg der Stadt Königswinter, Köln vom 13.04.2016). Festsetzungen zum Lärmschutz Gegenstand der Planung (siehe Kapitel 7.7).

10.4 Entschädigungen

Die nach § 39 BauGB entschädigungspflichtigen Vertrauensschäden können für den bisherigen Geltungsbereich von Bebauungsplänen nicht ausgeschlossen werden. Wesentliche Wertminderungen der Grundstücke, die eine Entschädigungspflicht nach § 42 Abs. 1 BauGB begründen könnten, sind durch die Planung nicht zu erwarten.

11 Städtebauliche Kennwerte

Tabelle 1: Städtebauliche Kennwerte

Gebietsteil	qm	%
Baugebiete	24985	81
Private Verkehrsflächen	612	2
Öffentliche Verkehrsflächen	2519	8
Private Grünflächen	1364	4
Öffentliche Grünflächen	573	2
Flächen für die Landwirtschaft	163	1
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	570	2
Summe	30786	100

12 Verfahren der Bebauungsplanänderung

12.1 Wahl des Verfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60/54 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Voraussetzung ist, dass

- ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt,
- die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² bzw. 70.000 m² nicht überschritten wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB),
- kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder Landesrecht begründet wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)

Begründung

- und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) bestehen.

Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO, die bisher nicht von einem Bebauungsplan erfasst war: ca. 3.655 qm (Bauland: ca. 9.137 qm bei einer GRZ von 0,4)

Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO, die bisher von einem Bebauungsplan erfasst war, aber noch nicht als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt war: ca. 836 (ca. 2.788 qm bei einer GRZ von 0,3).

Die Gesamtgrundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 4.491 qm.

Es wird ein weiterer anderer Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 60/51 „Steinringer Straße /Zedernweg“ in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt. Die Grundfläche kann maximal 2.065 qm (Bauland: maximal 5.164 qm bei einer angenommenen GRZ von ca. 2.067 qm) betragen.

Die mögliche zulässige addierte Grundfläche bleibt mit ca. 6.556 qm unter dem Schwellenwert von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

UVP-pflichtige Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG bzw. Landesrecht werden durch die Änderung nicht begründet. Der Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche für städtebauliche Vorhaben wird unterschritten (Nr. 18.8. i. V. m. Nr. 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG).

Nach der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz (VV-Habitatschutz, Rd.Erl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 13.04.2010, - III 4 - 616.06.01.18 -) kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natura-2000-Gebieten nicht vorliegen, wenn die in Bebauungsplänen auszuweisenden Baugebiete einen Mindestabstand von 300 m zu den Natura-2000-Gebieten einhalten (ebd., Nr. 4.2.2). Das nächstgelegene Schutzgebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet „Siebengebirge“, Kennziffer DE-5309-301). Der Abstand zum FFH-Gebiet beträgt etwa 440 m. Damit kann davon ausgegangen werden, dass keine erhebliche Beeinträchtigung vorliegt.

Somit liegen die in § 13a Abs. 1 BauGB beschriebenen Anwendungsvoraussetzungen vor, sodass diese Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt werden kann. Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB wird dabei auf folgende Verfahrensschritte und Bestandteile verzichtet:

- die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- den Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB,

- die Überwachung gemäß § 4c BauGB.

Außerdem ist ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, da die festgesetzte Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet. Dessen ungeachtet sind die Umweltbelange in der Planung zu ermitteln und zu berücksichtigen sowie Aussagen über die Umweltwirkungen der Planung zu treffen.

12.2 Verfahrensverlauf

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Königswinter hat mit Beschluss vom 10.12.14 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60/54 „Wohngebiet auf der Münchsbitze“ eingeleitet. Dieser Beschluss ist am 21.11.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden. Außerdem ist ortsüblich bekanntgemacht worden, wo und wann sich die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Änderung beteiligen kann (Frist bis zum 16.12.2015). Am 01.12.2015 hat eine Bürgeranhörung stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit einem Schreiben vom 27.11.2015 angestoßen und es wurde eine Frist bis zum 04.01.2016 gesetzt.

Die öffentliche Auslegung wurde am 08.06.2016 durch den Planungs- und Umweltausschuss beschlossen und am 11.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat vom 20.06.2016 bis zum 22.07.2016 stattgefunden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit einem Schreiben vom 20.06.2016 (Landesbetrieb Wald und Holz, Nachsendung vom 22.06.2016) angestoßen (Frist bis zum 25.07.2016).

13 Rechtsgrundlagen

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der jeweils gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der jeweils gültigen Fassung.

14 Verwendete Gutachten

Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung GbR (2015): Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe I zum Städtebaulichen Entwurf „Auf der Münchsbitze“ in Königswinter-Thomasberg, Bonn vom 14.09.2015, ergänzt um eine Zusatzstellungnahme vom 11.02.2016

ACCON Köln GmbH: Schalltechnisches Fachgutachten zum Bebauungsplan Nr. 60/54 "Wohngebiet auf der Münchsbitze" im Stadtteil Thomasberg der Stadt Königswinter, Köln vom 13.04.2016