

BEBAUUNGSPLAN NR. 60/50 'HUMBOLDTSTRASSE / KÖNIGSWINTERER STRASSE' IM STADTEIL OBERPLEIS



Im Heiden

Maßstab 1:500

TEKTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1.1 Gewerbegebiete (GE 1, GE 2.1, GE 2.2, GE 3)

1.1.1.1 GE 1, GE 2.1 und GE 2.2

Zulässig sind im Sinne des § 6 BauNVO nicht wesentlich störende und der Emissionskontingenzierung gemäß Festsetzung 1.1.3 entsprechende

 - Gewerbebetriebe und Anlagen ausgenommen Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandelsnutzungen,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgelände (§ 1 Abs. 4 und 5 BauNVO).

Ausnahme können folgende, im Sinne des § 6 BauNVO nicht wesentlich störende und der Emissionskontingenzierung gemäß Festsetzung 1.1.3 entsprechende Vorhaben zugelassen werden:

 - Wohnungen für Aufsicht- und Betriebsarbeiten sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Lagerhäuser,
 - Lagerplätze,
 - öffentliche Betriebe,
 - Anlagen für sportliche Zwecke (§ 1 Abs. 4 und 5 BauNVO).
 - Einzelhandelsnutzungen bis 250 m² Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebteil eines Gewerbebetriebes, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück ausgeübten Produktion oder Dienstleistung stehen (§ 1 Abs. 5 und 5 BauNVO).

Unzulässig sind

 - Tankstellen (§ 1 Abs. 5 BauNVO),
 - Vergnügungstätten (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.1.2 GE 3

Zulässig sind der Emissionskontingenzierung gemäß Festsetzung 1.1.3 entsprechende

 - Gewerbebetriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII, die mit (*) gekennzeichneten Anlagen der Abstandsklasse VI und Anlagen mit ähnlichem oder geringerem Emissionsverhalten ausgenommen Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandelsnutzungen,
 - Lagerhäuser,
 - Lagerplätze,
 - öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgelände
 - Anlagen für sportliche Zwecke (§ 1 Abs. 4 und 5 BauNVO).

Die Abstandsklassen sind der Abstandsklasse zum Rundfunk des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.8.2007 (SMBL NRW 283) zu entnehmen, die der Begründung des Bebauungsplans anliegt.

Ausnahme können folgende, der Emissionskontingenzierung gemäß Festsetzung 1.1.3 entsprechende Vorhaben zugelassen werden:

 - Wohnungen für Aufsicht- und Betriebsarbeiten sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 1 Abs. 4 BauNVO),
 - Einzelhandelsnutzungen bis 250 m² Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebteil eines Gewerbebetriebes, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück ausgeübten Produktion oder Dienstleistung stehen (§ 1 Abs. 5 und 5 BauNVO).

Unzulässig sind

 - Tankstellen (§ 1 Abs. 5 BauNVO),
 - Vergnügungstätten (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.1.3 Emissionskontingenzierung (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle für die einzelnen Gewerbegebiete angegebenen Emissionskontingente $L_{eq, 20h}$ gemäß DIN 45991 weder tagtäglich (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten

Teilfläche	$L_{eq, 20h, tagtäglich}$	$L_{eq, 20h, nachts}$
GE 1	52	44
GE 2.1	55	41
GE 2.2	60	24
GE 3	51	42

Die Festsetzung erfolgt nach DIN 45991:2006-12, Abschnitt 5.

Für die festgesetzten Richtungssektoren A bis F dürfen die Emissionskontingente $L_{eq, 20h}$ um die nachfolgend aufgeführten Zusatzkontingente $L_{eq, 20h}$ erhöht werden ($L_{eq, 20h} + L_{Zusatz}$).

Richtungssektor (Winkel)	$L_{eq, 20h, Zusatz}$
A (250° / 265°)	2 dB(A) / 5 dB(A)
B (265° / 285°)	3 dB(A) / 5 dB(A)
C (285° / 293°)	1 dB(A) / 6 dB(A)
D (293° / 6°)	0 dB(A) / 8 dB(A)
E (6° / 247°)	8 dB(A) / 12 dB(A)
F (247° / 250°)	0 dB(A) / 0 dB(A)

Die Richtungssektoren A bis F gehen von dem Bezugspunkt Ref-Pkt 1 aus (Koordinaten Rechtswert: 32378500, Hochwert: 5617893 (ETRS89 / UTM32N)).

Ausnahmsweise können Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zugelassen werden, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche (beurteilt nach der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitung zum Zeitpunkt des Genehmigungsverfahrens) einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionswert (gem. Nr. 6.1 TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (gem. Nm. 2.2 und 2.3 TA Lärm) nicht überschreitet.
- 2 Höhe bautechnische Anlagen (§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB)

Tektlische Anlagen, die aus bautechnischen Erfordernissen über Dach geführt werden müssen, dürfen auf max. 10 Prozent der Dachfläche die festgesetzte zulässige Höhe um max. 2 m überschreiten. Die Anlagen sind mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden der Gebäude zurückzusetzen.

Im Zeilenförmig Februar bis spätestens zum 15. März wird der Blühstreifen einmal jährlich gemäht. Das Mahlgut ist von der Fläche zu entfernen.

2.1. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB; § 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - abgesehen von Hinweiseshilfen, Zufahrten, Einfriedungen und Riegelwänden - Anlagen für die Niederschlagswasserbeseitigung - unzulässig. Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; Carpools werden wie Garagen beurteilt (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

2.2. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf den Grundstücken sind mindestens 20 Prozent der Flächen als Vegetationsflächen anzulegen. Drei Viertel davon, also 15 Prozent der Grundstücksflächen, sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Arten sind der 'Artenliste anzupflanzender Gehölze mit ihren jeweiligen 'Mindestanforderungen' zu entnehmen. Je zwei qm ist mindestens eine Pflanze zu pflanzen. Zwischenräume zwischen den Pflanzen sind ebenfalls zu begrünen (Rasen, Bodendecker etc.).

2.3. Entfernung von Gehölzen und Entfernen von Bäumen

Die Entfernung von Gehölzen und Entfernen von Bäumen ist ab dem Zeitpunkt, ab dem die Entfallung der Gehölze und das Entfernen der Bäume erforderlich ist, nur zulässig, wenn die Entfernung durch die Genehmigungsbekanntmachung der Emissionskontingenzierung im Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück ausgeübten Produktion oder Dienstleistung stehen (§ 1 Abs. 5 und 5 BauNVO).

2.4. Fledermaus-Ganzjahresquartiere

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den Verlust von Fledermausquartieren sind bis Mitte März des folgenden Jahres in dem der Gebäudetrückbau erfolgend wird, 10 Stück Fledermaus-Ganzjahresquartiere (z.B. Typ: Schwegler (GWQ)) unter technischer Begleitung voll funktionsfähig und an geeigneten Stellen mit freiem Anflug an Gebäuden und umliegenden Bäumen in räumlichem Zusammenhang zum abzubrechenden Gebäude anzubringen.

2.5. Ausgleichsplanung für den Blühartling (CEF)

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den Verlust von Habitats des Blühartlings ist spätestens in der dem Baubeginn/Abbau vorausgehenden Phase zu einem auf dem städtischen Teil des Flurstücks 224, Flur 8 in der Gemarkung Hasenpohl ein Heckenstück mit einer Fläche von min. 600 qm anzulegen.

Es gelten die folgenden Pflanzvorgaben:

Pflanzenart	Höhe	Abstand
Pflanzliste: Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Kornekirchse (Cornus mas), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Kupper-Felsenbirne (Amelanchier lamarcii), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Gold-Schmiedenschnabel, Gewöhnliche Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Berberitze (Berberis vulgaris)	100 - 125 - 2 x V	1 x V

Maßnahmenbeschreibung und Pflege:

Die Anlage der Gehölzhecke (siehe Pflanzliste) erfolgt im lockeren Raster von min. 1,50 m x 1,50 m. Sie wird in eine flächige Struktur mit einer Gesamtfläche von insgesamt 1.500 qm integriert.

Die Randbereiche der insgesamt 1.500 qm großen Fläche sind als umlaufender, 2,00 m breiter Blühstreifen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Als Saatgut ist ein Mischungsstrom mit einem Anteil von 50% Wildblumen und 10% Unkräutern zu verwenden.

Abgängige Gehölze sind bis zum Abschluss der Entwicklungsphase 3 Jahre nach Anlage der Pflanzung jährlich zu ersetzen.

- 3 Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- Die maximale Länge und Tiefe von Gebäuden wird auf je 100 m beschränkt.
- 4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB; § 23 Abs. 5 BauNVO)
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - abgesehen von Hinweiseshilfen, Zufahrten, Einfriedungen und Riegelwänden - Anlagen für die Niederschlagswasserbeseitigung - unzulässig. Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; Carpools werden wie Garagen beurteilt (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- 5 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Auf den Grundstücken sind mindestens 20 Prozent der Flächen als Vegetationsflächen anzulegen. Drei Viertel davon, also 15 Prozent der Grundstücksflächen, sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Arten sind der 'Artenliste anzupflanzender Gehölze mit ihren jeweiligen 'Mindestanforderungen' zu entnehmen. Je zwei qm ist mindestens eine Pflanze zu pflanzen. Zwischenräume zwischen den Pflanzen sind ebenfalls zu begrünen (Rasen, Bodendecker etc.).
- 5.1. Entfernung von Gehölzen und Entfernen von Bäumen
- Die Entfernung von Gehölzen und Entfernen von Bäumen ist ab dem Zeitpunkt, ab dem die Entfallung der Gehölze und das Entfernen der Bäume erforderlich ist, nur zulässig, wenn die Entfernung durch die Genehmigungsbekanntmachung der Emissionskontingenzierung im Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück ausgeübten Produktion oder Dienstleistung stehen (§ 1 Abs. 5 und 5 BauNVO).
- 5.2. Fledermaus-Ganzjahresquartiere
- Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den Verlust von Fledermausquartieren sind bis Mitte März des folgenden Jahres in dem der Gebäudetrückbau erfolgend wird, 10 Stück Fledermaus-Ganzjahresquartiere (z.B. Typ: Schwegler (GWQ)) unter technischer Begleitung voll funktionsfähig und an geeigneten Stellen mit freiem Anflug an Gebäuden und umliegenden Bäumen in räumlichem Zusammenhang zum abzubrechenden Gebäude anzubringen.
- 5.3. Ausgleichsplanung für den Blühartling (CEF)
- Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den Verlust von Habitats des Blühartlings ist spätestens in der dem Baubeginn/Abbau vorausgehenden Phase zu einem auf dem städtischen Teil des Flurstücks 224, Flur 8 in der Gemarkung Hasenpohl ein Heckenstück mit einer Fläche von min. 600 qm anzulegen.
- Es gelten die folgenden Pflanzvorgaben:
- | Pflanzenart | Höhe | Abstand |
|--|-------------------|---------|
| Pflanzliste: Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Kornekirchse (Cornus mas), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Kupper-Felsenbirne (Amelanchier lamarcii), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Gold-Schmiedenschnabel, Gewöhnliche Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Berberitze (Berberis vulgaris) | 100 - 125 - 2 x V | 1 x V |
- Maßnahmenbeschreibung und Pflege:
- Die Anlage der Gehölzhecke (siehe Pflanzliste) erfolgt im lockeren Raster von min. 1,50 m x 1,50 m. Sie wird in eine flächige Struktur mit einer Gesamtfläche von insgesamt 1.500 qm integriert.
- Die Randbereiche der insgesamt 1.500 qm großen Fläche sind als umlaufender, 2,00 m breiter Blühstreifen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Als Saatgut ist ein Mischungsstrom mit einem Anteil von 50% Wildblumen und 10% Unkräutern zu verwenden.
- Abgängige Gehölze sind bis zum Abschluss der Entwicklungsphase 3 Jahre nach Anlage der Pflanzung jährlich zu ersetzen.

LEGENDE

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

GE 1 Gewerbegebiet

A Zusatzemissionskontingente in Richtungssektoren

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

III Anzahl der Vollgeschosse

0,6 Grundflächenzahl

1,2 Geschossflächenzahl

a Abweichende Bauweise (max. 100 m Baukörperlänge)

Max. Höhe in m über NN

Maximale Gebäudeoberkante

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Flächen mit Bindungen I. Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Umgränzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Lämpfgebiet

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des (räumlichen) Geltungsbereichs

Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze

Flurstücksummen

Vermahlung in Meter, z.B. 15 m

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Die Planunterlagen stimmt mit dem amtlichen Lageplan vom 21.08.2019 überein und entspricht den Anforderungen. Die Festsetzung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Königswinter, den _____

(Stempel)

AUSFERTIGUNG

Der Rat der Stadt Königswinter hat am 27.01.2020 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.

Dieser Plan ist der Urkunde zum Inhalt mit dem Satzungsbeschluss übereinstimmend.

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, öffentlich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Königswinter, den _____

(Siegel) (Bürgermeister)

Einsichtnahme in Normen und technische Regelwerke

In den Festsetzungen aufgeführten Normen und technischen Regelwerke können bei der Stadt Königswinter, Servicebereich Plänen und Bauen, Obere Straße 8, 53639 Königswinter-Thornberg in den Öffnungszeiten eingesehen werden.

Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Eine Kampfmittelfreiheit kann nicht garantiert werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Das Merkblatt für Baugrundergriffe auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ist zu beachten. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeistation oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Vorsorge in Bezug auf extreme Niederschlagsereignisse

Die finale Geländeform und die Lage der Verkehrswege soll für den Fall eines extremen Niederschlagsereignisses einen möglichst schadlosen oberflächigen Abfluss ermöglichen (Notwasserweg). Dabei ist zu bedenken, dass die außerhalb des Plangebiets in östlicher Richtung unterhalb liegenden Gebäude nicht beeinträchtigt werden.

Kaltilustration

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Kaltilustrations (Verlauf von Süden nach Norden), welcher während Hitzeperioden zur nächtlichen Abkühlung der nordwestlich und nördlich gelegenen Wohnbebauung beiträgt. Eine Barrierewirkung durch Regenbebauung mit großflächig durchgehenden Balken in Ost-West-Richtung bei gleichzeitiger Ausnutzung der maximalen Gebäudehöhen sollte vermieden werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

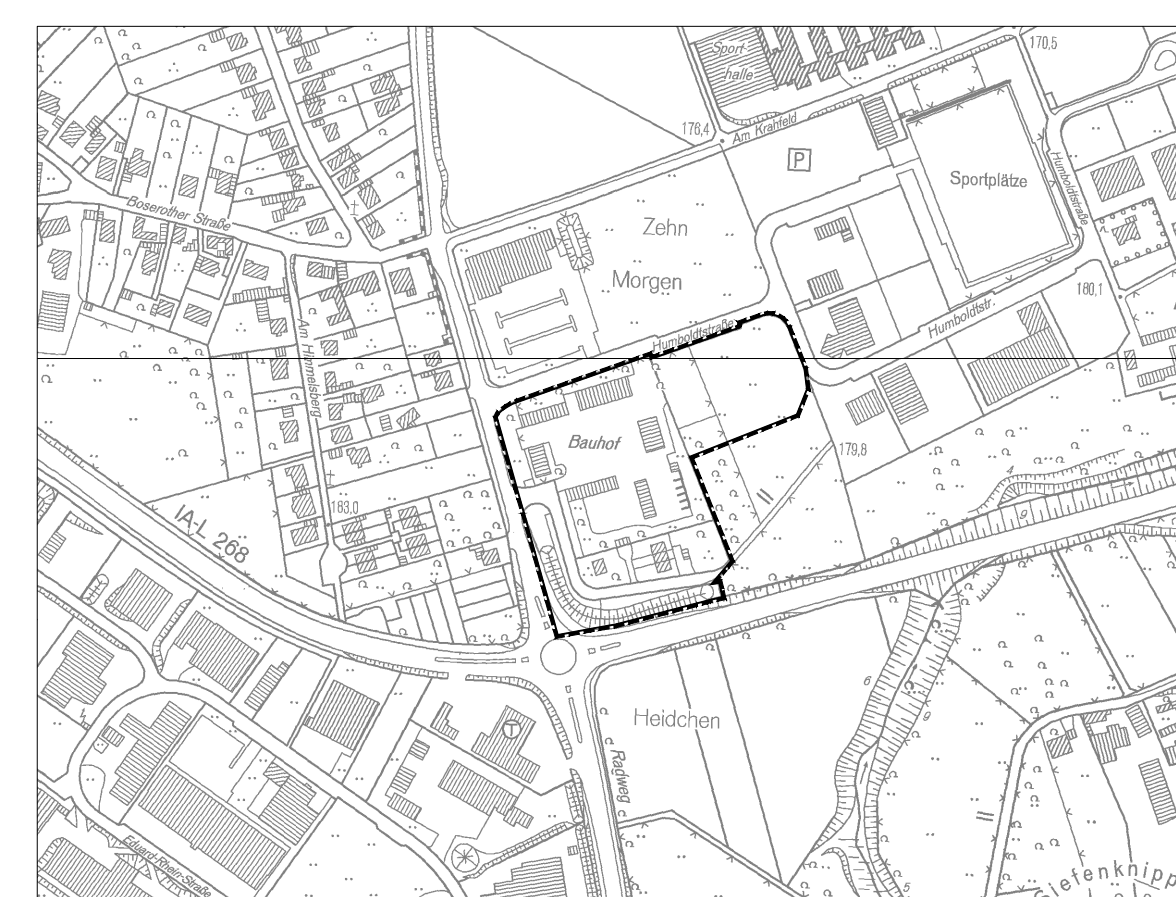
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1027).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - Bau-NRW 2018) in Kraft getreten am 04. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421); geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019.

ÜBERSICHTSKARTE (Maßstab 1:5.000)



Stadt Königswinter
Der Bürgermeister
Stadtplanung

BEBAUUNGSPLAN NR. 60/50 'HUMBOLDTSTRASSE / KÖNIGSWINTERER STRASSE' IM STADTEIL OBERPLEIS

Fassung zur Ausfertigung (Stand: April 2020)