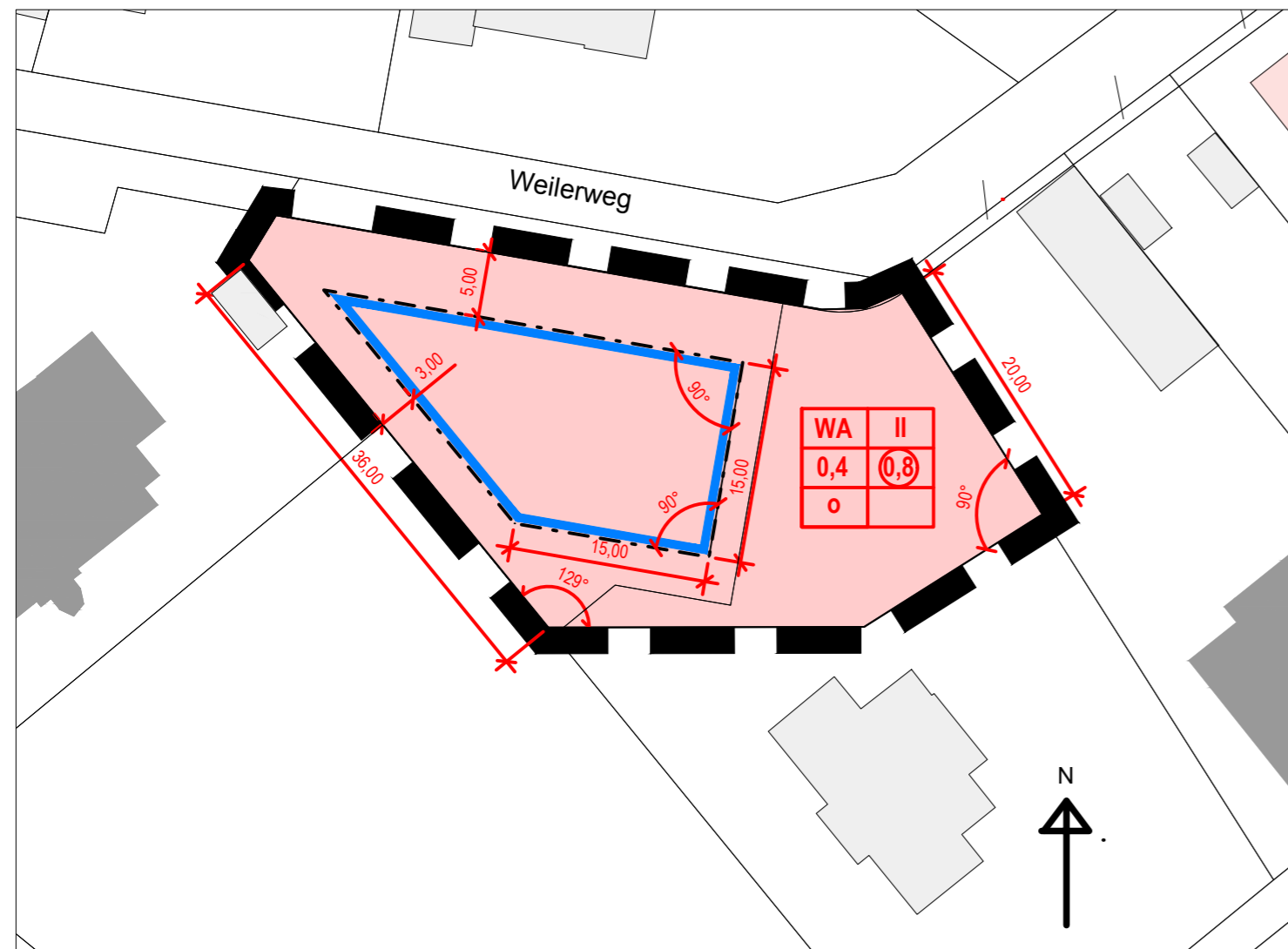


# 11. Änderung des Bebauungsplans 60/13 - "Weilerweg, östlich Villa Mathilde"

Planzeichnung (Maßstab 1:500)



## LEGENDE

	Allgemeines Wohngebiet (WA)						
	Nutzungsschablone						
<table border="1"><tr><td>1</td><td>2</td></tr><tr><td>3</td><td>4</td></tr><tr><td>5</td><td></td></tr></table>	1	2	3	4	5		1 - Art der baulichen Nutzung 2 - Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß 3 - Grundfläche als Höchstmaß / GRZ 4 - Geschossflächenzahl als Höchstmaß / GFZ 5 - Bauweise
1	2						
3	4						
5							
	Baugrenze						
	Geltungsbereich des Bebauungsplanes						
	Bemaßung						

## 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.

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 derzeit gültigen Fassung.

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

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Absätze 4, 5 und 6 sowie § 6 BauNVO)  
**Allgemeines Wohngebiet (WA)**  
Folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind dort unzulässig:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)  
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeintrag jeweils als Höchstwert festgesetzt.
- Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen  
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen die über 30 cbm umbauten Raum umfassen unzulässig.  
  
Stellplätze, Carports und Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bei der Errichtung von Garagen ist auf dem Baugrundstück ein Mindestabstand von 5,50 m zwischen der Garageneinfahrt und der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Gemäß der Artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP- Stufe I u. II) sind als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in die Natur und Landschaft 2 Fledermaus-Spaltenkästen sowie 2 Nischenbrüterkästen aufzuhängen.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)

- Dachaufbauten  
Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie als Einzelgauben errichtet werden, in der Summe ihrer Einzelbreiten bei Giebelwänden höchstens 2/3 der Firstlänge betragen und von den Giebelseiten mindestens 1,00 m entfernt bleiben; bei Walmdächern darf die Summe der Einzelbreiten höchstens 2/3 des Mittels aus First und Traufhöhe betragen.
- Stellplätze für Abfallbehälter  
Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abzuschirmen.
- Einfriedungen  
Einfriedungen sind an öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. An Grundstückszufahrten in einer Tiefe von 3,00 m ab der Verkehrsfläche dürfen Einfriedungen, Hecken oder geschlossene bauliche Anlagen die Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

## HINWEISE

**Kampfmittelbeseitigung:**  
Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet, das teilweise starkem Granatbeschuss unterlag. Zusätzlich liegen Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkriegs (Laufgraben) vor. Die zu bebauenden Flächen sollten in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst vor Beginn der Baumaßnahme untersucht werden. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen sollte eine Sicherheitsdetektion erfolgen.

**Bodendenkmäler:**  
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, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**Niederschlagswasser:**  
Das anfallende Niederschlagswasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

**Feuerwehrezufahrten:**  
Für Feuerwehrfahrzeuge muss eine Zufahrt über die öffentliche Verkehrsfläche bis zum Grundstück möglich sein. Wenn ein Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt ist, ist eine Zufahrt oder Durchfahrten zu dem/den geplanten Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen.

**Baufeldfreimachung:**  
Im Hinblick auf eventuelle Beseitigung von Gehölzbeständen ist § 39 BNatSchG zu beachten.

## ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Die Planunterlage stimmt mit dem Liegenschaftskataster vom 02.10.2017 überein und entspricht den Anforderungen. Die Festsetzung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Königswinter, den \_\_\_\_.

(Stempel)

## VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Königswinter hat durch Beschluss vom 03.06.2015 das Verfahren zur elften Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/13 eingeleitet.

**frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB**  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind am 03.06.2015 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 08.08.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden. Am 17.08.2015 fand die Bürgeranhörung statt. Mit Schreiben der Verwaltung vom 17.07.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

**Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**  
Die Änderung dieses Bebauungsplans lag in der Zeit vom 20.06.2016 bis zum 22.07.2016 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Auf die Offenlage ist zuvor durch ortsübliche Bekanntmachung vom 11.06.2016 hingewiesen worden.

**Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.06.2016 an der Änderung dieses Bebauungsplans beteiligt worden.

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Königswinter hat am 18.12.2017 diese Bebauungsplanänderung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Dieser Plan ist der Urkundsplan.

Königswinter, den \_\_\_\_.

(Siegel) (Bürgermeister)

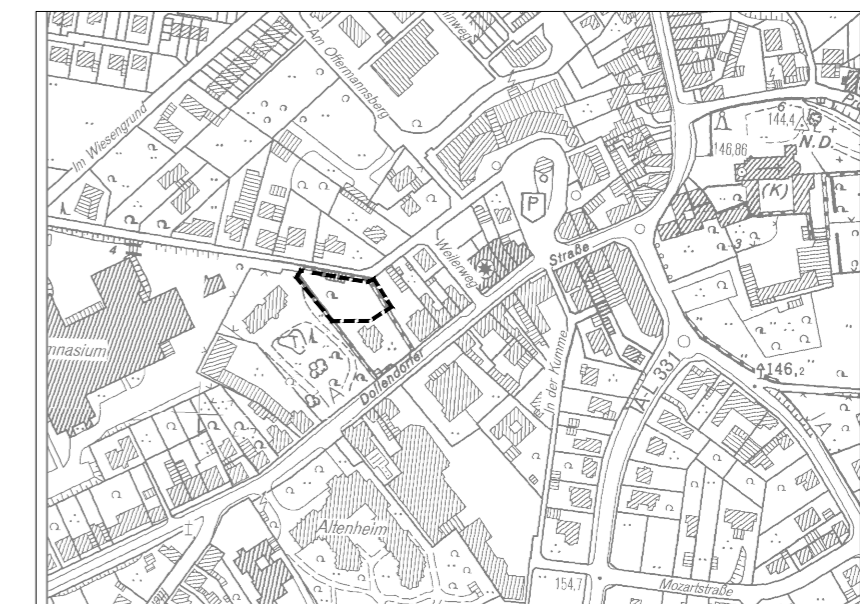
## INKRAFTTRETEN

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

Königswinter, den \_\_\_\_.

(Siegel)

## ÜBERSICHTSKARTE (Maßstab 1:5000)



 Stadt Königswinter  
Der Bürgermeister  
Stadtplanung

BEBAUUNGSPLAN NR. 60/13 »WEILERWEG«  
IM STADTEIL OBERPLEIS  
ELFTE ÄNDERUNG

Stand zur Ausfertigung

Az. 612660/13-11