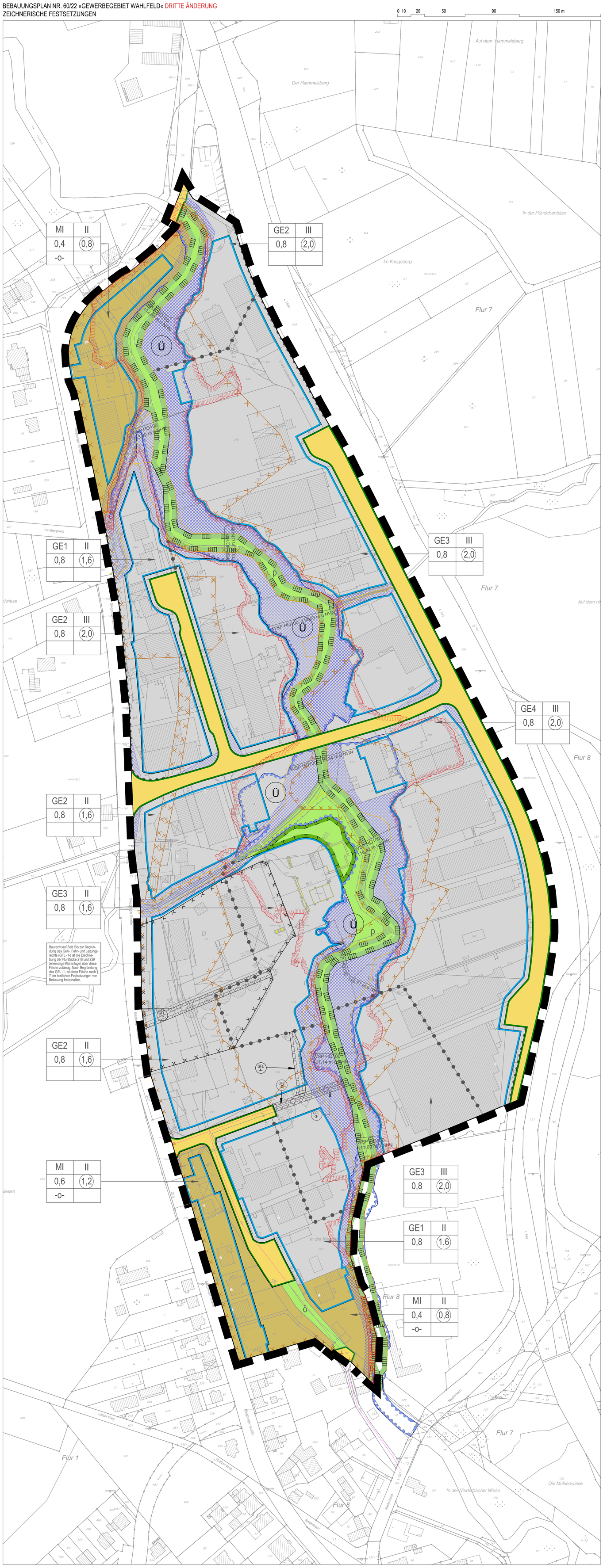
BEBAUUNGSPLAN NR. 60/22 »GEWERBEGEBIET WAHLFELD« DRITTE ÄNDERUNG
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- MI — Mischgebiet (§ 1 Abs. 3 BauNVO, s. §§ 2 bis 4)
- GEx — Gewerbegebiet (§ 1 Abs. 3 BauNVO, s. §§ 1 bis 4)

Maß der baulichen Nutzung

- III — Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO, s. § 5)
- 0,8 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- (2,0) — Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Bauweise

- -o- — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO, s. § 6)

Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Bereich ohne Ein-und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Grünflächen

- p — private Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Pleisbach und Aue«
- ö — öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Verkehrsgrün«

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

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Vorlandabtrag, Uferabflachung und Gehölzentwicklung)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenzen zwischen verschiedenen Nutzungen sowie zwischen Maßen baulicher Nutzung (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO; § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- GFL — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Anlieger, der Erschließungsträger, des Abwasserwerks (unterirdische Hauptabwasserleitung) und der Öffentlichkeit
- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, s. § 7)
- Böschungsoberkante

Nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs. 6 und 6a BauGB)

- Ü — ~~Überschwemmungsgebiet des Pleisbachs (§ 9 Abs. 6a BauGB) gemäß ordnungsbehördlicher Verordnung vom 27.12.2011~~
- HQ100 116,71 m ü.NHN — Wasserspiegellagen des hunderjährigen Bemessungshochwassers im verordneten Überschwemmungsgebiet (§ 9 Abs. 6a BauGB)
- Abgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts Landschaftsschutzgebiet

Kennzeichnungen (§9 Abs. 5 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) - hier: Altlastverdachtsverfläche Nr. 5209/1259
- Umgrenzung der Flächen, die der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht auswerten konnte (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB, s. § 6 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen)

Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnung (§9 Abs. 5 und 6a BauGB)

- Ü — Überschwemmungsgebiet des Pleisbaches (§ 9 Abs. 6a BauGB) gemäß ordnungsbehördlicher Verordnung vom 15. Dezember 2011. Gekennzeichnet werden Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).
- Hochwasserrisikogebiet (HQextrem) des Pleisbachsystems (§ 9 Abs. 6a BauGB) gemäß den Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Köln. Gekennzeichnet werden Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).

~~KÖNIGSWINTERER LISTE~~

~~Königswinterer Liste zur Definition der nahversorgungsrelevanten, zentren- und nichtzentrenrelevanten Sortimente (Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Königswinter, 2010, Seite 70)~~

~~**Nahversorgungsrelevante Sortimente**~~

~~*WZ 2008 *)*~~	~~*Bezeichnung*~~
~~47.11, 47.2~~	~~Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren~~
~~47.73~~	~~Apotheken~~
~~aus 47.75~~	~~Drogerieartikel (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel)~~

~~**Zentrenrelevante Sortimente**~~

~~*WZ 2008 *)*~~	~~*Bezeichnung*~~
~~47.41~~	~~Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software~~
~~47.42~~	~~Telekommunikationsgeräte~~
~~47.43~~	~~Geräte der Unterhaltungselektronik~~
~~aus 47.51~~	~~Haushaltstextilien (z. B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche, Ober- und Unterdecken ohne Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste)~~
~~aus 47.53~~	~~Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)~~
~~aus 47.54~~	~~elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte ohne Öfen, Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)~~
~~47.59.2~~	~~keramische Erzeugnisse und Glaswaren~~
~~47.59.3~~	~~Musikinstrumente und Musikalien~~
~~aus 47.59.9~~	~~Haushaltsgegenstände (u. a. nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Bast- und Strohwaren) ohne Korbmöbel~~
~~aus 47.59.9~~	~~Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel~~
~~47.61.0~~	~~Bücher~~
~~47.61.1~~	~~Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen~~
~~47.62.2~~	~~Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel~~
~~47.63~~	~~bespielte Ton- und Bildträger~~
~~aus 47.64.2~~	~~Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sport-Kleingeräte)~~
~~47.65~~	~~Spielwaren, Bastelartikel~~
~~47.71~~	~~Bekleidung~~
~~47.725~~	~~Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck~~
~~47.74~~	~~medizinische und orthopädische Artikel~~
~~47.75~~	~~kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel~~
~~aus 47.76.1~~	~~Schnittblumen~~
~~47.77~~	~~Uhren und Schmuck~~
~~47.78.1~~	~~Augenoptiker~~
~~47.78.2~~	~~Foto- und optische Erzeugnisse~~
~~47.78.3~~	~~Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münden und Geschenkartikel~~

~~**Nicht-zentrenrelevante Sortimente**~~

~~*WZ 2008 *)*~~	~~*Bezeichnung*~~
~~aus 47.51~~	~~Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste)~~
~~47.52.1~~	~~Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schraube und -zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art, Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)~~
~~47.52.3~~	~~Anstrichmittel, Elektroinstallationszubehör, Bau- und Heimwerkerbedarf~~
~~aus 47.53~~	~~Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche~~
~~aus 47.54~~	~~elektrische Haushaltsgeräte (nur Großgeräte wie Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)~~
~~47.59.1~~	~~Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel~~
~~aus 47.59.9~~	~~Korbmöbel, Kinderwaren~~
~~aus 47.59.9~~	~~sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte)~~
~~47.64.1~~	~~Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör~~
~~aus 47.64.2~~	~~Campingartikel und Campingmöbel, Sport-Großgeräte, Boot~~
~~aus 47.76.1~~	~~Pflanzen, Saatgut und Düngemittel (u. a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindereierzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe)~~
~~47.76.2~~	~~Zoologischer Bedarf und lebende Tiere~~
~~aus 47.78.9~~	~~Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte~~
~~47.79~~	~~Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchtwaren~~

~~*) WZ 2008: Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008. Herausgegeben vom statistischen Bundesamt, Wiesbaden 2007 (Die WZ 2008 kann bei der Stadtverwaltung Königswinter eingesehen werden.)~~

KÖNIGSWINTERER LISTE

Königswinterer Sortimentsliste zur Definition der nahversorgungsrelevanten, zentren- und nichtzentrenrelevanten Sortimente (Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Königswinter, 2018, Seite 83)

Warengruppe	*zentren-/nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente*	*nicht zentren-/nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente (nicht abschließend)*
Nahrungs- und Genussmittel	*Nahrungs- und Genussmittel*	
Gesundheit und Körperpflege	*Drogerie-/Kosmetikartikel/ pharmazeutische Artikel* Sanitätswaren, Orthopädie Optik, Hörgeräteakustik	
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	Blumen	Freilandpflanzen, Sämereien/Düngemittel, Tiernahrung und Zoobedarf
Bücher, Spiel, und Schreibwaren	Zeitschriften, Zeitungen Papier/Bürobedarf/Schreibwaren Bücher	
Bekleidung, Schuhe, Sport	Bekleidung, Wäsche, Schuhe Lederwaren, Tasche, Koffer Sportbekleidung, -schuhe Uhren, Schmuck	
Sport, Freizeit, Spiel	Großteilige Camping- und Sportgeräte/-artikel Kleinteilige Camping- und Sportgeräte/-artikel Spielwaren Fahrräder und Zubehör (inkl. E-Bikes und Pedelecs) Sonst. Freizeitbedarf (z.B. Bastelartikel, Münzen/Briefmarken, Handarbeitswaren, Modellbau) Musikalien	Angel-, Jagd- und Reitartikel
Elektrowaren	Elektrokleingeräte für den Haushalt Unterhaltungselektronik Bild- und Tonträger Telefone Computer und Zubehör Foto Leuchten, Lampen	Elektrogroßgeräte für den Haushalt ("Weiße Wanne")
Hausrat, Möbel, Einrichtungen	Glas, Porzellan, Keramik (GPK) Hausrat Kunst/Antiquitäten, Spiegel, Bilder, -rahmen Wohnaccessoires Haus-, Heimtextilien und Gardinen und Zubehör Abgepasste Teppiche	Möbel, Büromöbel, Küchen, Bettwaren, Matratzen und Lattenroste
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Autozubehör		Bau- und Heimwerkerbedarf, Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche Gartenbedarf Sicht- und Sonnenschutz Kaminöfen und -zubehör Autozubehör, Motorradbedarf (ohne Motorradbekleidung)

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) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421) 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung.

VERMERKE

ÜBEREINSTIMMUNG

Die Planunterlage basiert auf einer Vermessergrundlage (ÖBVI Doerenkamp, Königswinter) mit Stand Januar 2014 und entspricht den Anforderungen.

Die Festsetzung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Königswinter, den __.__.20__

(Siegel)

AUSFERTIGUNG

Der Rat der Stadt Königswinter hat am __.__.20__ die zweite Neuaufstellung des Bebauungsplans »Im Mühlenbruch« gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Diese Planurkunde gibt den Inhalt des Bebauungsplans in der durch Satzungsbeschluss geänderten Fassung zutreffend wieder.

Königswinter, den __.__.20__

(Siegel) - Bürgermeister -

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss ist am __.__.20__ gemäß § 10 Baugesetzbuch mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung, Bauverwaltung von jedermann eingesehen werden kann, ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die zweite Neuaufstellung des Bebauungsplans in Kraft getreten.

Königswinter, den __.__.20__
i. A.

(Siegel)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Den planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1990 zugrunde.

Erster Abschnitt: Art der baulichen Nutzung

§ 1 Gliederung der Gewerbegebiete nach dem Emissionsverhalten der Betriebe und Anlagen

(1) Unzulässig sind auch
1. in den mit GE1 bezeichneten Gewerbegebieten die Gewerbebetriebe und Anlagen im Sinne von § 6 BauNVO, die das Wohnen mehr als nicht wesentlich stören,
2. in den mit GE2 bezeichneten Gewerbegebieten Anlagen der Abstandsklassen I bis VII und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten,
3. in den mit GE3 bezeichneten Gewerbegebieten Anlagen der Abstandsklassen I bis VI und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten,
4. in den mit GE4 bezeichneten Gewerbegebieten Anlagen der Abstandsklassen I bis V und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Die Abstandsklassen können der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (SMBl. NRW. 283) entnommen werden, die auch der Begründung dieses Bebauungsplans anliegt.

(2) Ausnahmsweise können die nach Absatz 1 unzulässigen Gewerbebetriebe und Anlagen zugelassen werden, wenn
1. sie der nächsthöheren Abstandsklasse der Abstandsliste zugeordnet und dort mit Asterisk (*) gekennzeichnet worden sind oder
2. ihre Emissionen durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen so weit begrenzt oder die Arbeitsbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden und der Gewerbebetrieb oder die Anlage höchstens in der Abstandsklasse VII aufgeführt wird.

§ 2 Einzelhandel in den Baugebieten

~~(1) Unzulässig sind in den festgesetzten Baugebieten auch Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandelsnutzungen mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO) Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sind der sog. Königswinterer Liste des im Jahr 2010 vom Rat der Stadt Königswinter beschlossenen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts zu entnehmen.~~

(1) Unzulässig sind in den festgesetzten Baugebieten Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandelsnutzungen mit Ausnahme von Autohäuser bzw. KFZ- und Motorradhandel mit Werkstatt. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. die Ergänzung des Hauptsortiments mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Nebensortimenten auf bis zu 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche, wenn die Nebensortimente in einem funktionalen Zusammenhang zum Hauptsortiment stehen und ~~keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind~~ 800 m² Verkaufsfläche nicht überschritten wird;
2. Einzelhandelsnutzungen mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf bis zu 200 m² Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil eines Gewerbebetriebs, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück ausgeübten Produktion oder Dienstleistung stehen~~.~~ (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
~~3. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten, wenn sie aufgrund ihres Warensortiments und ihrer begrenzten Verkaufsfläche überwiegend den im Gewerbegebiet Tätigen dienen. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)~~

(3) Für den bestehenden Baumarkt, In der Brückenwiese 11, Gemarkung Wahlfeld, Flur 7, Flurstück 420, der nach dieser textlichen Festsetzung unzulässig wäre, gelten folgende Bestimmungen:

Allgemein zulässig sind Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen baulichen oder sonstigen Anlagen. Ausnahmsweise kann die Erweiterung der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 2. Änderung dieses Bebauungsplanes genehmigten Verkaufsfläche für nicht-zentrenrelevante Sortimente (3.723 m²) zugelassen werden, wenn durch die Erweiterung keine nicht nur unwesentlichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind und die Verkaufsfläche, auf der zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente entsprechend der Königswinterer Liste aus dem Jahr 2018 angeboten werden, im Vergleich zum Bestand (180 m²) nicht vergrößert wird (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

(4) Für den bestehenden Möbelfachmarkt, Auf der Alten Burg 1, Gemarkung Wahlfeld, Flur 7, Flurstück 484, der nach dieser textlichen Festsetzung unzulässig wäre, gelten folgende Bestimmungen:

Allgemein zulässig sind Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen baulichen oder sonstigen Anlage, soweit die genehmigte Verkaufsfläche nicht überschritten wird. (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

§ 3 Ausschluss von Vergnügungsstätten in den Baugebieten

Unzulässig sind in den festgesetzten Mischgebieten und den mit GE1 oder GE2 bezeichneten Gewerbegebieten auch Vergnügungsstätten aller Art. (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)

§ 4 Ausschluss von baulichen Anlagen zur Fremdwerbung in den Baugebieten

Unzulässig sind in den festgesetzten Baugebieten auch alle baulichen Anlagen zur Fremdwerbung. (§ 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Zweiter Abschnitt: Maß der baulichen Nutzung

§ 5 Höhenbegrenzung

(1) Die Oberkante von baulichen Anlagen mit Geschosshöhen von mehr als 3,5 Metern (Hallen) darf eine Höhe von 8,0 m über dem höchsten Punkt des natürlichen Geländes nicht überschreiten. (§ 16 Abs. 2 und Abs. 5 BauNVO) Der höchste Punkt des natürlichen Geländes wird ermittelt an den wesentlichen Gebäudeeckpunkten und bestimmt durch den Schnittpunkt von geplantem Baukörper und natürlicher Geländeoberfläche. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

(2) Ausnahmsweise können bauliche Anlagen mit Geschosshöhen von mehr als 3,5 Metern und einer Höhe von bis zu 12,0 m über dem höchsten Punkt des natürlichen Geländes zugelassen werden, wenn sie überwiegend zur Speicherung von Schüttgut dienen.

Dritter Abschnitt: Überbaubare Grundstücksfläche

§ 6 Überbaubare Grundstücksfläche

Ausnahmsweise können Überschreitungen der am oder im Überschwemmungsgebiet verlaufenden Baugrenze um bis zu 5 Meter zugelassen werden, wenn im Einzelfall das Vorhaben
1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt,
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird,
5. zur Böschungsoberkante des Pleisbaches einen Abstand von mindestens 5 Metern einhält und
6. zur Böschungsoberkante der übrigen Bäche einen Abstand von mindestens 3 Metern einhält. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Vierter Abschnitt: Sonstige Festsetzungen

§ 7 Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen

(1) Unzulässig sind auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen und bauliche und sonstige Anlagen aller Art (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB); zusätzlich dürfen auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen an Straßeneinmündungen (Sichtdreiecke) Bepflanzungen eine Wuchshöhe von 0,8 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. (§ 12 Abs. 6 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

(1) Ausnahmsweise können auf den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen außerhalb von Straßeneinmündungen (Sichtdreiecke) bauliche und sonstige Anlagen aller Art zugelassen werden wenn im Einzelfall das Vorhaben
1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt,
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird,
5. zur Böschungsoberkante des Pleisbaches einen Abstand von mindestens 5 Metern einhält und
6. zur Böschungsoberkante der übrigen Bäche einen Abstand von mindestens 3 Metern einhält.

(2) Folgende Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsechten zu belasten:
- GFL -1- (Zugunsten des Eigentümers des Flurstücks Gemarkung Oberpleis, Flur 8, Flurstück 218 - Mitnutzung des Flurstücks Gemarkung Oberpleis, Flur 8, Flurstück 239)
- GFL -2- (Zugunsten des Abwasserwerks -unterirdische Hauptabwasserleitung- und zugunsten des Eigentümers des Flurstücks Gemarkung Oberpleis, Flur 8, Flurstück 239)
- GFL -3- (Zugunsten des Abwasserwerks -unterirdische Hauptabwasserleitung-)
- GFL -4- (Zugunsten des Eigentümers des Flurstücks Gemarkung Oberpleis, Flur 8, Flurstück 239)

KENNZEICHNUNG

~~Fünfter Abschnitt: Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Baugesetzbuch~~

~~§ 8~~ Kennzeichnungen als Kampfmittelverdachtsfläche

~~(1)~~ Alle Flächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans können mit Kampfmitteln belastet sein, denn das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurf und Kampfgebiet. Daher wird empfohlen, die zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel zu überprüfen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten), wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

~~(2)~~ Den in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Bereich konnte der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht auswerten. Erdarbeiten müssen dort mit entsprechender Vorsicht ausgeführt werden. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst ein schichtweises Abtragen um ca. 0,50 Meter sowie eine Beobachtung des Erdreichs auf Veränderungen wie z. B. Verfärbungen oder Inhomogenitäten.

HINWEISE

~~Sechster Abschnitt: Hinweise~~

~~§ 9 Hinweis auf vorbeugenden Hochwasserschutz~~

~~Bei Hochwasser kann es zu Überflutungen, hohen Grundwasserständen bzw. Qualmwasserbildung kommen. Zur Schadensminimierung sollte die Nutzung der Grundstücke den möglichen Gefährdungen von Mensch, Umwelt oder Sachwerten durch Hochwasser angepasst werden (eigenverantwortliche Bauvorsorge). Für das Pleisbach-System existieren Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten. Diese Karten stellen verschiedene statistische Hochwasserereignisse mit Angabe von Fließgeschwindigkeiten und Wassertiefen dar. Diese können unter www.flussgebiete.nrw.de eingesehen werden.~~

Hinweis auf Hochwasser

Teile des Plangebietes liegen innerhalb des durch die „Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes des Pleisbaches und des Lauterbaches im Bereich der Städte Hennef, Königswinter und Sankt Augustin im Rhein-Sieg-Kreis im Regierungsbezirk Köln" vom 15. Dezember 2011 festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Pleisbaches. Die Abgrenzung dieses Überschwemmungsgebietes ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Innerhalb dieser Ausweisung bedürfen Maßnahmen vor einer Umsetzung einer wasserwirtschaftlichen Genehmigung nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Der außerhalb des Überschwemmungsgebietes des Pleisbaches liegende Teil des Plangebietes liegt teilweise in einem Extremhochwassergebiet des Pleisbachsystems (Hochwasserrisikogebiet). Die Abgrenzung dieses Gebietes ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Bei Hochwasser kann es auch hier zu Überflutungen, hohen Grundwasserständen bzw. Qualmwasserbildung kommen. Für das Pleisbach-System existieren Hochwassergefahren- und Risikokarten der Bezirksregierung Köln. Diese können unter www.flussgebiete.nrw.de eingesehen werden.

Die Nutzung und Gestaltung der Grundstücke sowie die Gestaltung technischer und baulicher Anlagen sollte zur Schadensminimierung entsprechend den möglichen Gefährdungen von Mensch, Umwelt und Sachwerten durch Hochwasser angepasst werden (eigenverantwortliche Bauvorsorge).

~~§ 10~~ Hinweis auf Altlasten

Die nach § 9 Abs. 5 BauGB der gekennzeichnete Fläche ist im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises unter der Nummer 5209-1259 registriert. Auf der Fläche befindet sich ein stillgelegter Heizöltank. Bei einer Nutzungsänderung bzw. bei einer Baumaßnahme, die mit einem Eingriff in den Untergrund verbunden ist eine umweltgeologische Untersuchung unter Beteiligung des Rhein-Sieg-Kreises, Amt für Technischen Umweltschutz erforderlich.

~~§ 11~~ Empfohlene umweltgeologische Untersuchungen

Auf den Flächen des ehemaligen Bauhofs und des ehemaligen Abwasserwerks (Insbesondere Gemarkung Oberpleis, Flur 8, Flurstücke 218, 239, 248, 249) werden im Zuge einer Nutzungsänderung bzw. bei einer Baumaßnahme, die mit einem Eingriff in den Untergrund verbunden ist, hinsichtlich der ehemaligen Nutzungen umweltgeologische Untersuchungen empfohlen.

~~§ 12~~ Hinweis auf Belange der Abfallwirtschaft im Bauprozess

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes 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 Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

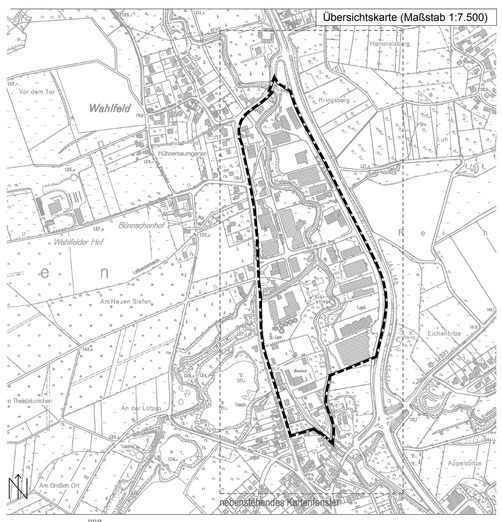
~~§ 13~~ Schutz vor Einbrüchen

In den angrenzenden Stadtgebieten kam es in den letzten Jahren zu einer hohen Einbruchsanzahl. 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.
Weitergehende (kostenlose) Beratung erfolgt durch das Polizeipräsidium Bonn.

Hinweis zum Artenschutz

Bei künftigen Bauvorhaben mit Artenschutzrelevanz im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

Übersichtskarte (Maßstab 1:7.500)



Stadt Königswinter
Der Bürgermeister
Stadtplanung

BEBAUUNGSPLAN NR. 60/22 »GEWERBEGEBIET WAHLFELD« IN DEN STADTTEILEN OBERPLEIS UND WAHLFELD DRITTE ÄNDERUNG	Maßstab 1 : 1.000
Zeichnerische Festsetzungen Zeichenerklärung Textliche Festsetzungen	Planformat DIN A0
sowie als nicht rechtsverbindliche Planinhalte: Übersichtskarte 1:7.500 Hinweise Vermerke Rechtsgrundlagen	Stand August 2019

Az. 612660/22-3