

T e x t t e i l

Bebauungsplan Nr. 20/3 S

"Sumpfweg - Süd"

Stadt Königswinter

Gemarkung: Niederdollendorf

Flur: 2

Stand: 30. Aug. 1979

Die Stadt Königswinter stellt gemäß § 9 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes - BBauG - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) geändert durch Art. 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom 03.12.76 (BGBl. I S. 3281) und durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) für das katastermäßig eindeutig begrenzte Plangebiet Ortslage Niederdollendorf, Bereich "Sumpfweg - Süd" einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Bundesbaugesetz auf.

I) In diesem Plan wird nach § 9 Abs. 1 BBauG und der "Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)" in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763) folgendes festgesetzt:

Nach § 9 Abs. 1 BBauG

1. die Art und das Maß der baulichen Nutzung
2. die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen
3. die Mindestgröße der Baugrundstücke
4. die Flächen für Stellplätze und Garagen
5. die Flächen für den Gemeinbedarf
6. ---
7. ---
8. ---
9. ---
10. die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung
11. die Verkehrsflächen
12. die Versorgungsflächen
13. ---
14. ---
15. die öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen, Spielplätze
16. die Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen

17. ---

18. ---

19. ---

20. ---

21. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit, des Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen

22. die Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche, wie Kinderspielplätze, Stellplätze und Garagen

23. ---

24. die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen

25. Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

26. die Flächen für die Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

II) Gemäß § 9 Abs. 4 BBauG in der jetzt geltenden Fassung in Verbindung mit § 4 der "1. Verordnung zur Durchführung des BBauG" vom 29. November 1960 (SGV NW S. 231) in der Fassung der "3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG" vom 21. April 1970 (SGV NW S. 299) sowie § 103 Abs. 1 Nr. 1, 4 und Abs. 3 der "Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - BauO NW -" in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. März 1979 (GV NW S. 122) enthält der Bebauungsplan auch Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 103 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW), die bauliche Gestaltung der Gemeinschaftsanlagen, der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sowie die Zulässigkeit von Einfriedigungen (§ 103 Abs. 1 Nr. 4 BauO NW).

A) Zur Ergänzung und Erläuterung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
Reines Wohngebiet beidseitig der Planstichstraßen gemäß § 3 BauNVO mit den Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 (Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs).
Allgemeines Wohngebiet entlang der B 42 nach § 4 BauNVO mit den Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3. Alle anderen Ausnahmen sind ausgeschlossen.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt.
- 1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
Offene Bauweise. Im Planbereich westlich der Planstichstraßen und entlang der Schönsitzstraße sowie der Parkstraße sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im östlichen Teil sind Hausgruppen bis zu 30 m Länge zulässig. Bei Einzelhausbebauung sind je Baukörper max. 2 Wohnungen zulässig.
Westlich der Planstichstraße dürfen die Gebäude nur eine max. Frontlänge von 25 m aufweisen.
Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind rechtsverbindlich.
- 1.4 Mindestgröße der Grundstücke
Die Größe der Einzelgrundstücke darf 800 m² nicht unterschreiten.

1.5 Gebäude-, Geschoß-
und Sockelhöhen

Die mittlere Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens wird auf 0,30 m über der anbaufähigen öffentlichen Verkehrsfläche (Bordstein) festgesetzt. Die Traufhöhe (Gesimshöhe) wird bei eingeschossiger Bebauung auf höchstens 3,50 m, bei zweigeschossiger Bebauung auf höchstens 6,50 m von der Oberfläche Terrain festgesetzt.

Die im Plan eingetragenen Traufhöhen und Firsthöhen bei den Gebäuden Hauptstraße 188, 190 und 200 auf dem Flurstück 2741; Nr. 160 und 162 auf dem Flurstück 2361 und Nr. 164 auf dem Flurstück 2739 sind rechtsverbindlich.

1.6 Nebenanlagen, Stell-
plätze, Garagen

Innerhalb der Bauflächen, für die eine ein- oder zweigeschossige Bauweise zulässig ist, können untergeordnete Nebenanlagen nur in begründeten Ausnahmefällen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Gartenhäuser sind zulässig. Traglufthallen für Schwimmbäder u.a. sind jedoch unzulässig.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen zulässig, wenn sie als Hochbauten 30 m^3 nicht überschreiten oder als offene Schwimmbecken bis 100 m^3 (gemäß Verordnung über genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben nach LBO NW - Freistellungsverordnung - vom 5. Sept. 1978) gebaut werden.

Mit Ausnahme der Stromversorgungsfreileitungen sind die Ausnahmen nach § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig, wenn sie nicht dem vorhergehenden Absatz widersprechen.

Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur als unterirdische Garagen zulässig.

⑭ Pro Wohneinheit werden $\frac{1,5}{2}$ Stellplätze gefordert.

Vor jeder Garage muß ein Einstellplatz für PKWs von mindestens 5,5 m Länge angelegt werden.

Innerhalb der Bauflächen, für die eine dreigeschossige Bauweise zulässig ist, sind:

⑭ a) mindestens $\frac{1}{1,5}$ Einstellplätze je Wohneinheit in einer dem Gebäude zuzuordnenden Gemeinschaftstiefgarage nachzuweisen.

Gemeinschaftstiefgaragen sind nicht auf die Grundflächen- oder Geschoßflächenzahl anzurechnen.

b) 0,5 Einstellplätze (Besucherstellplätze) je Wohneinheit können innerhalb eines Gemeinschaftsstellplatzes oberirdisch nachgewiesen werden.

Nicht überdachte Gemeinschaftsstellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Transformatorstationen sind unterirdisch anzuordnen.

1.7 Von der Bebauung freizu-
zuhaltende Flächen und
ihre Nutzung

Sichtfelder an Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.

Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

1.8 Bindungen für die Be-
pflanzung und für die
Erhaltung von Bäumen
und Sträuchern

Die im Plan besonders gekennzeichneten Bäume werden als erhaltenswert festgesetzt. Sie dürfen nicht beseitigt werden.

Entlang der B 42 sind die Grundstücke durch Bepflanzung gegen Einsicht und Lärmimmission abzuschirmen.

1.9 Anschluß der Grundstücke
an die Verkehrsflächen
(siehe Seite 9)

Bei der Anlage der Busbucht ist darauf zu achten, daß jederzeit eine Zufahrtsmöglichkeit zu den betroffenen Grundstücken bestehen muß. (11)

1.10 Die von der Bebauung
freizuhaltenden Schutz-
flächen und ihre Nutzung,
die Flächen für besondere
Anlagen und Vorkehrungen zum
Schutz von schädlichen Um-
welteinwirkungen im Sinne
des Bundesimmissionsschutz-
gesetzes sowie die zum
Schutz vor solchen Einwir-
kungen oder zur Vermeidung
oder Minderung solcher Ein-
wirkungen zu treffenden Vor-
kehrungen

Bei der Errichtung der Baukörper an der B 42 ist darauf zu achten, daß bei den einzelnen Häusern ein ausreichender passiver Schallschutz gegen Straßenverkehrs-
lärm gewährleistet ist.

An den Straßenbaulastträger können keine Entschädigungsforderungen wegen Überschreitung der zulässigen Immissionsgrenzwerte gestellt werden.

1.11 Überschwemmungsgebiet

(siehe Seite 9)

Der westliche Teil des Plangebietes liegt im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet. Die Gebäudeuntergeschosse und Heizungsanlagen sind darauf einzurichten.

⑥

B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Böschungen

Böschungen, die zur Herstellung der Verkehrsflächen erforderlich sind, müssen vom Angrenzer geduldet werden.

Stützmauern sind nur zulässig, wenn dies unabdingbar ist, d. h., wenn das Böschungsverhältnis 1 : 1 oder weniger beträgt und hierdurch eine Gestaltung der Böschung nicht mehr möglich ist oder wenn eine Bebauung des Grundstückes hierdurch verhindert oder erschwert wird.

2.2 Dachgeschoß

Der Ausbau des Dachgeschosses ist möglich. Hierbei sind Dacheinschnitte und liegende Dachflächenfenster zulässig.

2.3 Dachform

(siehe Seite 8)

Für dreigeschossige Gebäude sind ~~ausschließlich~~ ~~Flachdächer~~ zulässig.

②

(siehe Seite 8)

Bei dem Bau von Pultdächern und ungleichschenkeligen Satteldächern darf die Firsthöhe die der gleichschenkeligen Satteldächern nicht überschreiten.

③

2.4 Kniestöcke, Drenpel und Dachaufbauten

Kniestöcke, Drenpel und Dachaufbauten (Gauben) sind unzulässig. ~~Abweichung von der Dachneigung ist zulässig, wenn sie durch Sonnenkollektoren bedingt ist.~~

⑮

Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie innerhalb der festgesetzten Dachneigung (15°) eingebaut werden und vom Rhein aus nicht sichtbar sind. Die Sonnenkollektoren müssen mindestens so groß sein, daß sie die Brauchwasserbereitung außerhalb der Heizperiode sicherstellen. Dies ist mit amtlich geforderter Wärmebedarfsberechnung nachzuweisen.

2.5 Abfallbehälter und
Wäschetrockenanlagen

(siehe Seite 9)

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Müllboxen und Wäschetrockenanlagen sind durch entsprechende Anpflanzungen gegen Einsicht abzuschirmen. (12)

2.6 Einfriedigungen

Grundstückseinfriedigungen sind als Holzzäune und Hecken bis zu 0,80 m Höhe zulässig. (Ausnahme: Rheifront s. u.)

In bebauten Gebieten ist die vordere und seitliche Grundstückseinfriedigung der vorhandenen Gestaltung anzupassen.

Als Grundstückseinfriedigung zum Rhein hin sind nur Hecken oder Sträucher bis zu 0,8 m Höhe innerhalb der Flächenausweisung "Reines Wohngebiet" (Nutzungsgrenze) zulässig. In direktem Verbund mit dieser Bepflanzung zum Grundstücksinnern hin ist die Errichtung eines Drahtzaunes möglich. Holzzäune sind nicht zulässig.

III) Ausweisung von Bauflächen im Einzugsbereich des Notwasserwerks

Für das Notwasserwerk ist im Umkreis von 50 m das Gelände von jeglicher Bebauung freizuhalten.

2.3 Dachform

(2)

Westlich der Planstichstraßen werden Satteldächer vorgeschrieben. Um die Bebauung so niedrig wie möglich zu halten, darf die Dachneigung nur bis zu 15° über die kürzeste Richtung betragen, jedoch mit einer max. Firsthöhe von 5,50 m.

(3)

Östlich der Planstraße werden ebenfalls Satteldächer mit Dachneigung bis zu 15° zugelassen. Die Bauwerke dürfen jedoch nicht über die Baumkronen hinausragen.

Zu 1.11 Überschwemmungs-
gebiet

⑥

Geplante Baumaßnahmen bedürfen hier einer Einzelgenehmigung gemäß § 113 LWG durch den Regierungspräsidenten Köln.

1.9 Anschluß der Grundstücke
an die Verkehrsflächen

⑪

Von den Gemeinschaftstiefgaragen, die zwischen der "Hauptstraße" und der Planstraße B liegen, soll keine Zufahrt zur Hauptstraße möglich sein, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu gefährden.

2.5 Abfallbehälter und
Wäschetrockenanlagen

⑫

Müllsammelbehälter für die Häuser zwischen der Hauptstraße und der Planstraße B sollen in den Tiefgaragen bzw. an den Zufahrten dazu untergebracht werden. Eine Andienung darf nicht von der Hauptstraße aus erfolgen.

Stadt Königswinter
- Planungsamt -
AZ: 61 24 09

Datum: 11.9.1974

~~DEE~~

Aufstellung der als erhaltenswert
markierten Bäume und Pflanzgruppen

BEB. PL. NR. 2013

Symbole: ● (Punkt mit weißer Farbe) = Bestandsschutz durch
Stadt Königswinter

+ (Kreuz mit weißer Farbe) = Naturdenkmal (ND)

Zone-Nr.	Markie- rung Nr.	Symbol	Einzel- baum od. Pflanz- gruppe	B a u m a r t	Höhe Stammum- fang Stamm Ø Krone Ø	Bemerkungen

Zone-Nr.	Markierung Nr.	Symbol	Einzel- baum od. Pflanz- gruppe	B a u m a r t	Höhe Stamm- umfang Stamm \emptyset Krone \emptyset	Bemerkung
Flur2 2553 Rheintal	1	+	E	Rotbuche		
Flur2 2553	2	+	G 3	Linden		3er-Grupp
4	3	.	E	Linde		
	4	.	E	Linde		


Zone-Nr.	Markierung Nr.	Symbol	Einzel- baum od. Pflanz- gruppe	B a u m a r t	Höhe Stamm- umfang Stamm ϕ Krone ϕ	Bemerkung
Rheintal	5	.	E	Kastanie		Verzicht möglich
2 Flur 2215	5	.	E	Tulpenbaum		
	7	+	E	Roteiche		
Flur 2 $\frac{1989}{379}$	8	.	E	Rotbuche		
	9	+	E	Rotbuche		
Flur 2 $\frac{1989}{379}$	10	+	E	Mammut		
	11	+	E	Platane		
Flur 2 $\frac{1989}{379}$	12	.	E	Kastanie		Verzicht möglich
	13	.	E	Mammut		Verzicht möglich
Flur 2 $\frac{1989}{379}$	14	.	E	Spitzahorn		Verzicht möglich
	15	.	E	Kastanie		
Flur 2 $\frac{1989}{379}$	16	+	E	Bergahorn		Eibengrupp erhalt.
	17	.	E	Bergahorn		Verzicht möglich
Flur 2 $\frac{1989}{379}$	18	.	E	Kastanie		
	19	.	E	Linde		
Flur 2 $\frac{1989}{379}$	20	.	E	Blutbuche		
	21	+	E	Atlaszeder		
Flur 2 $\frac{1989}{379}$	22	.	E	Blutbuche		
	23	+	G 6	Mammut		Ger-Gruppe

Zone-Nr.	Markierung Nr.	Symbol	Einzel- baum od. Pflanz- gruppe	B a u m a r t	Höhe Stamm- umfang Stamm ϕ Krone ϕ	Bemerkung
Flur 2-1989 -379 Rheintal	24	+	E	Schwarznuß		
	25	.	E	Spitzahorn		
	26	.	G	Buche, Stiel- eiche, Ahorn, Nuß, Birne, Kirsche		
Rheinufer	27	+	E	Esskastanie		Standort Rheinufer
	28	.	G	Weissdorn, Nuß-Baumschule		Vogelschu- hecke
	29	.	G 6	Nußbaum		Reihe

6



Zone-Nr.	Markierung Nr.	Symbol	Einzel- baum od. Pflanz- gruppe	B a u m a r t	Höhe Stamm- umfang Stamm ϕ Krone ϕ	Bemerkung
Flur 2 2266						
Rheintal	94	+	E	Buche		
	95	.	E	Buche		
7	96	.	E	Kiefer		
	97	.	E	Kiefer		
	98	.	E	Kastanie		
	99	.	E	Douglastanne		
	100	.	E	Kiefer		
	101	.	E	Linde		
Fl. 2 1990	102	+	E	Linde		
	103	.	E	Bergahorn		

Zone-Nr.	Markierung Nr.	Symbol	Einzel- baum od. Pflanz- gruppe	B a u m a r t	Höhe Stamm- umfang Stamm \emptyset Krone \emptyset	Bemerkung
Rheintal	83	.	E	Buche		
	84	.	G 5	4 Buchen, Eiche		5er-Grupp
Flur2  2124	85	+	E	Buche		
	86	.	E	Spitzahorn		
	87	.	E	Bergahorn		
Flur2 2124	88	+	E	Buche		
Flur 2 2124	89	+	E	Mammut		
	90	.	E	Bergahorn		
Flur 2124	91	+	E	Eibe (weibl.)		
	92	.	E	Esche		
Flur2 $\frac{1685}{336-}$ 356	93	+	E	Kastanie		

~~17.09.1974~~

Zone-Nr.	Markierung Nr.	Symbol	Einzel- baum od. Pflanz- gruppe	B a u m a r t	Höhe Stamm- umfang Stamm ϕ Krone ϕ	Bemerkung
Flur2 $\frac{659}{341}$ Rheintal	64	+	E	Trauerweide		
	65	.	E	Mammut		
	66	.	E	Zeder		Verzicht möglich
Flur2 $\frac{659}{341}$	67	+	G 4	2 Kastanien, Schwarzkiefer, Amerik. Eiche		4er-Grupp
	68	.	E	Bergahorn		
	69	.	E	Feldulme		
	70	.	E	Feldulme		
Flur - $\frac{659}{341}$	71	+	E	Kastanie		
	72	.	E	Ulme		
	73	.	E	Ulme		
	74	.	E	Ulme		
	75	.	E	Ulme		
	76	.	E	Buche		
	77	.	E	Buche		
Flur2 $\frac{659}{341}$	78	+	E	Silberlinde		
	79	.	E	Sommerlinde		
Flur2 $\frac{1686}{356}$	80	+	E	Hängebuche		
Flur $\frac{1686}{356}$	81	+	E	Mammut		
Flur2 $\frac{1686}{356}$	82	+	E	Thuja		