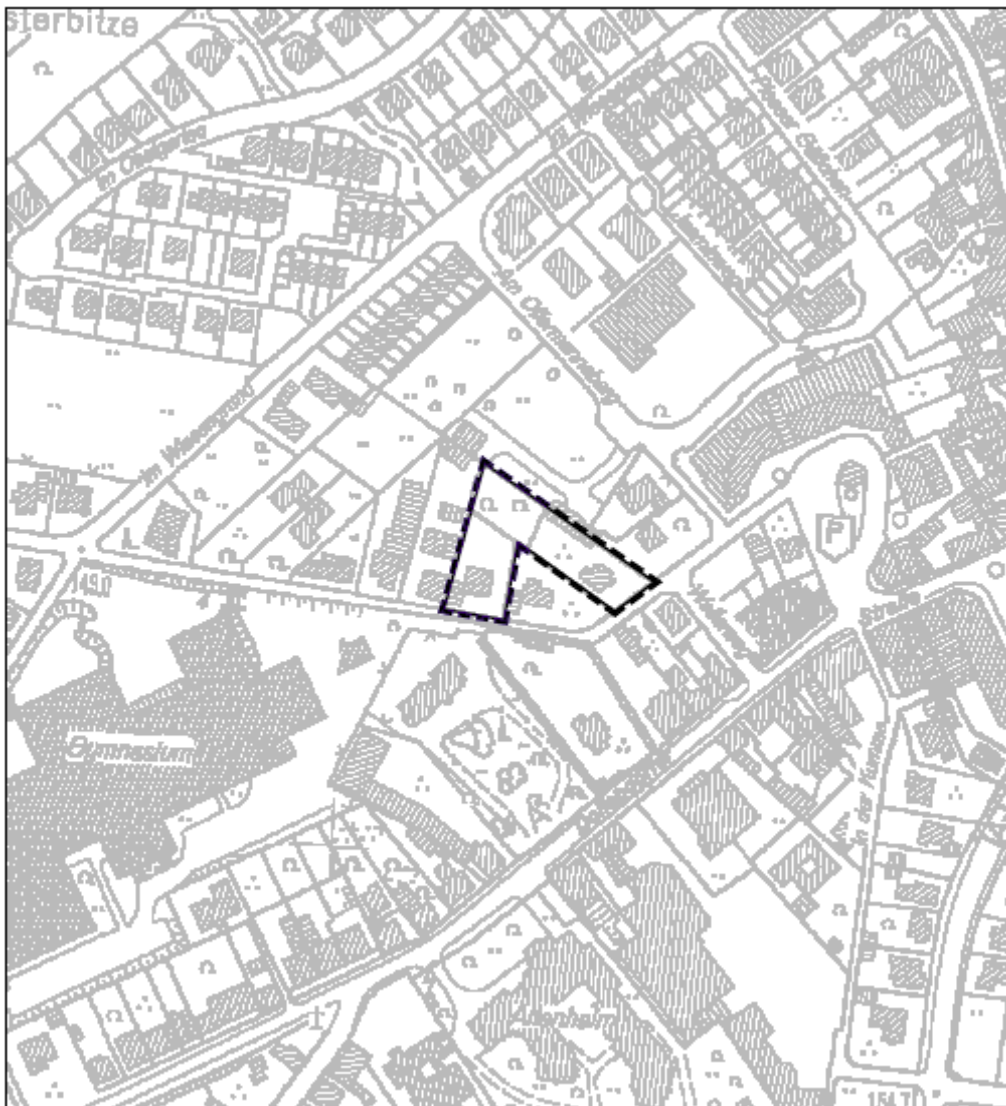




9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/13 „Weilerweg“ im Stadtteil Oberpleis

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (Stand zum Satzungsbeschluss)



o.M.

Inhalt

1. Anlass und Erfordernis der Planung	4
2. Geltungsbereich	4
3. Städtebauliche Rahmenbedingungen	4
3.1 Nutzung, Eigentumsverhältnisse, Funktion und Umfeld	4
3.2 Erschließung	5
4. Planungsrechtliche und fachplanerische Rahmenbedingungen	5
4.1 Regionalplan	5
4.2 Flächennutzungsplan	5
4.3 Bebauungsplan Nr. 60/13 „Weilerweg“	6
4.4 Bebauungsplan Nr. 60/13 „Weilerweg“, 5. Änderung	6
4.5 Bebauungsplan Nr. 60/13 „Weilerweg“, 8. Änderung	6
4.6 FFH- und Naturschutzgebiete	6
4.7 Landschaftsschutzgebiet	7
4.8 Denkmalschutz	7
5. Planungsziele	7
6. Planungsalternativen	7
7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	8
7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO))	8
7.2 Maß der baulichen Nutzung	9
7.2.1 Grundflächenzahl	9
7.2.2 Grundfläche	9
7.2.3 Höhe baulicher Anlagen	10
7.2.4 Vollgeschosse	10
7.3 Überbaubare Grundstücksfläche	10
7.1 Private Grünfläche (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	11

7.2	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	11
8.	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	12
8.1	Dachaufbauten	12
8.2	Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter	12
8.3	Einfriedungen	12
8.4	Werbeanlagen	12
8.5	Ordnungswidrigkeiten (§ 84 Abs. 1 Nr. 20 LBO)	12
9.	Hinweise	12
10.	Städtebauliche Kennwerte	13
11.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	13
12.	Umsetzung der Planung	13
12.1	Altablagerungen oder Bodenverunreinigungen	13
12.2	Bodenordnung	13
12.3	Planungsschäden, Entschädigungen	13
13.	Verfahren der Bebauungsplanaufstellung	14
13.2	Wahl des Verfahrens	14
13.3	Verfahrensverlauf	15
14.	Berichtigung des Flächennutzungsplans	16
15.	Verwendete Gutachten	16
16.	Rechtsgrundlagen	16

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Der Eigentümer des Flurstücks 308, Flur 4 in der Gemarkung Oberpleis wünscht eine Änderung des seit 1979 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 60/13 „Weilerweg“, um in dem bestehenden Gebäude eine Physiotherapie-Praxis einrichten zu können.

Derzeit liegt der östliche Teil des betroffenen Flurstücks 308 im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/13 in einem als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Gebiet. In allgemeinen Wohngebieten sind für freiberuflich Tätige und Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, nur Räume für die Berufsausübung zulässig. Die Nutzung des gesamten Gebäudes als Praxis ist demnach derzeit nicht zulässig. Gemäß § 13 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist die Nutzung ganzer Gebäude für die Ausübung freier Berufe nur in Baugebieten nach den §§ 4a bis 9 BauNVO – u.a. in Mischgebieten (MI) – zulässig. Aus diesem Grund wird die Änderung der Nutzungsart von WA zu MI beantragt.

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/13 wurden im Jahr 2011 die im Norden und Osten des Flurstücks 308 liegenden Bereiche als Sonder- bzw. Mischgebiet festgesetzt. Südlich und östlich des Weilerwegs war bereits eine gemischte Nutzung festgesetzt. Da das Grundstück des Antragstellers in der Ortsmitte von Oberpleis liegt und bereits direkt an die vorhandenen Mischgebiete angrenzt, wird die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/13 bezüglich der Art der Nutzung im Bereich des Flurstücks 308 aus städtebaulicher Sicht als sinnvoll erachtet. Die Versorgung im Ortszentrum von Oberpleis könnte durch diese Änderung sinnvoll ergänzt werden.

Teile des Flurstücks 308, sowie das sich westlich anschließende Flurstück 949 sind seit der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/13 als private Grünfläche mit der Randsignatur Umgrenzung von Flächen, für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (Schutz des Kammmolchs). Auf dieser Fläche sollten Kleingewässer zum Schutz des Kammmolchs angelegt werden. Bei einer Ortsbegehung am 14.10.2015 konnte festgestellt werden, dass Kleingewässer für den Kammmolch vorhanden waren, jedoch auf anderen Flurstücken (307 und 949). Aufgrund dieser Feststellung wurde der Geltungsbereich um die vorgenannten Flächen erweitert. Der Schutz des Kammmolchs ist ein zentraler Belang in diesem Planungsbereich (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB - Schutz der Umwelt). Die bereits hergestellte Artenschutzmaßnahme ist daher planungsrechtlich abzusichern.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke Gemarkung Oberpleis, Flur 4, Flurstück 307, 308 und 949. Er hat eine Gesamtgröße von rd. 0,27 ha.

3. Städtebauliche Rahmenbedingungen

3.1 Nutzung, Eigentumsverhältnisse, Funktion und Umfeld

Das Plangebiet liegt im Ortszentrum von Oberpleis und ist mit zwei Wohngebäuden bebaut. Der Verbindungsbereich zwischen den Gebäuden sowie der Bereich südöstlich des Gebäudes Weilerweg 12 wird bis zur öffentlichen Verkehrsfläche als Garten genutzt. In den Gartenbereich integriert sind mehrere Kleingewässer, die zum Schutz des Kammmolchs angelegt wurden (Ortsbegehung am 14.10.2015). Zwischen diesen Gebäuden liegt am Weilerweg ein weiteres Wohngebäude (Weilerweg 10), das nicht im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt.

Südwestlich des Geltungsbereichs liegt das Schulzentrum Oberpleis. Im Norden befinden sich zwei Lebensmittelmärkte. Im Osten und Süden sind verschiedene Wohn- und Geschäftshäuser vorhanden. Hier ist ebenfalls Mischgebiet festgesetzt. Der Osten des Änderungsbereichs ist gemeinsam mit den nordöstlich angrenzenden, gemischtgenutzten Grundstücken zu betrachten. Das

9. Änderung Bebauungsplan Nr. 60/13 „Weilerweg“ – Begründung

Gebäude Weilerweg 12 ist mit den Nachbargebäuden entlang des Weilerwegs zusammen als Teil des allgemeinen Wohngebiet zu betrachten.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits über den Weilerweg erschlossen. Über die Dollendorfer Straße und die L268 ist das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Das Plangebiet befindet sich in 70 m Entfernung zum zentralen Busbahnhof Oberpleis und ist damit sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

4. Planungsrechtliche und fachplanerische Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan ist die Fläche des Plangebietes als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. In den ASB sollen u. a. Wohnungen sowie gewerbliche Arbeitsstätten in der Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit unmittelbar, d.h. ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind. Im Plangebiet ist die Ansiedlung einer Physiotherapiepraxis vorgesehen. Eine Stellungnahme der Regionalplanungsbehörde vom 18.11.2015 hat bestätigt, dass Ziele der Landesplanung der Anpassung des Flächennutzungsplans auf der Grundlage der Bebauungsplanänderung nicht entgegenstehen. Die Änderung der Mischgebietsdarstellung sowie die Umrandung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft waren bereits in der Anfrage enthalten. Nach der Anfrage wurde die Umrandung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst. Es ist weiterhin von einer Vereinbarkeit den Zielen der Landesplanung auszugehen. Die Anpassung wird der Regionalplanungsbehörde nach Satzungsbeschluss zugeleitet.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter ist seit dem 23.04.1974 wirksam. Für das Plangebiet gelten die 37. Änderung des Flächennutzungsplans vom 27.05.1989 und die 1. Berichtigung des Flächennutzungsplans vom 16.05.2011.

Das Plangebiet selbst ist als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Für das Umfeld des Plangebiets stellt der Flächennutzungsplan

- im Norden als Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel und großflächiger Einzelhandel der Nahversorgung (SO E/gE-N),
- im Nordosten als gemischte Baufläche (M)
- im Westen Wohnbauflächen (W) dar.

Mit dieser Anpassung des Flächennutzungsplans auf der Grundlage der Bebauungsplanänderung sollen im Geltungsbereich ein Mischgebiet und eine Grünfläche mit der Randsignatur Umgrenzung von Flächen, für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt werden. Damit ist diese Planänderung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan soll nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst werden, indem die Wohnbaufläche zugunsten der Mischbaufläche und einer Grünfläche mit der Randsignatur Umgrenzung von Flächen, für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft reduziert wird. Ein Teil der Wohnbaufläche (W) soll auch weiterhin als Wohnbaufläche (W) dargestellt werden.

4.3 Bebauungsplan Nr. 60/13 „Weilerweg“

Südlich des Weilerwegs wurde im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 60/13 eine gemischte Nutzung festgesetzt. Der südwestliche und der östliche Teilbereiche des Plangebiets sind als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dazwischen liegt eine private Grünfläche (8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/13). Da der östliche Teil des Grundstücks des Antragstellers (Flurstück 307) in der Ortsmitte von Oberpleis liegt und bereits direkt an die vorhandenen Mischgebiete angrenzt, wird die Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/13 bezüglich der Art der Nutzung im Bereich des Gebäudes auf dem Flurstück 308 aus städtebaulicher Sicht als sinnvoll erachtet.

4.4 Bebauungsplan Nr. 60/13 „Weilerweg“, 5. Änderung

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes wurde der nordwestliche Teil des Flurstückes 308 im Jahr 1989 als Mischgebiet und der südöstliche Teil als allgemeines Wohngebiet (WA) jeweils mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die westlich angrenzenden Grundstücke wurden ebenfalls als WA festgesetzt. Im Geltungsbereich der 5. Änderung sind Kleingewässer zum Schutz des Kammmolchs angelegt worden, die dort allerdings nicht durch den Gutachter der Maßnahme Herrn Dr. Claus Mückschel vorgesehen waren und auch planungsrechtlich nicht gesichert sind. Weitere Kleingewässer zum Schutz des Kammmolchs befinden sich im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans (siehe 4.5).

4.5 Bebauungsplan Nr. 60/13 „Weilerweg“, 8. Änderung

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/13 wurden im Jahr 2011 die im Norden und Osten des Flurstücks 308 liegenden Bereiche als Sonder- bzw. Mischgebiet festgesetzt. Der westliche Teil des Flurstücks 308 und das Flurstück 949 wurden als private Grünfläche (Umgrenzung von Flächen, für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Randsignatur) festgesetzt. Anknüpfend an die Mischgebietenutzung auf den nordöstlich angrenzenden Grundstücken soll der südwestliche Teil des Flurstücks 308 ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt werden.

Als Artenschutzmaßnahme sind im Rahmen der 8. Änderung auf der privaten Grünfläche mehrere Kleingewässer zum Schutz des Kammmolchs angelegt worden. Diese liegen gemäß der Erkenntnisse einer Ortsbesichtigung zum Teil im Geltungsbereich der 8. Änderung und zum Teil im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans.

4.6 FFH- und Naturschutzgebiete

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt ca. 2,2 bzw. 2,5 km nördlich vom FFH-Schutzgebiet (Natura-2000-Gebiet) Nr. DE-5309-301 „Siebengebirge“ entfernt. Dieser Bereich ist zum Teil deckungsgleich mit dem räumlichen Geltungsbereich der ordnungsbehördlichen Verordnung der Bezirksregierung Köln über das Naturschutzgebiet „Siebengebirge“. Das über den Bereich des FFH- Schutzgebiets hinausgehende Naturschutzgebiet „Siebengebirge“ liegt ca. 1,6 km südwestlich des Änderungsbereichs.

Gemäß 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) kann bei Baugebieten, die in Bebauungsplänen ausgewiesen werden, bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 Metern zu den Natura 2000-Gebieten davon ausgegangen werden, dass von ihnen keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgebiete ausgeht.

Das Plangebiet ist bereits planerisch als Baufläche ausgewiesen und bebaut. Es ist zudem vollständig von baulich genutzten Flächen umgeben. Aufgrund der Entfernung, der Bestandsbebauung sowie den umgebenden Nutzungen bestehen keine Anhaltspunkte, dass durch die Planung die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck des FFH-Gebietes Nr. DE5309-301

„Siebengebirge“ erheblich beeinträchtigt werden. Für das Naturschutzgebiet ist dies ebenso anzunehmen.

4.7 Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ist ca. 300 m von der Grenze der ordnungsbehördlichen Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete in den Städten Königswinter und Bad Honnef im Rhein-Sieg-Kreis vom 31. August 2006 entfernt. Durch diese Verordnung werden Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen.

Um die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter zu erhalten, zu entwickeln und wiederherzustellen,

- um die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes zu schützen und
- um dauerhaft Möglichkeiten zur landschaftsorientierten Naherholung zu gewährleisten.

Da sich der Geltungsbereich im bereits bebauten Stadtteil Oberpleis befindet und sich mit dem Landschaftsschutzgebiet nicht überschneidet, kommt es auch zu keinen Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebiets.

4.8 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Plangebiets selbst liegt kein denkmalgeschütztes Bauwerk. Gegenüber dem Gebäude Weilerweg 18 befindet sich das eingetragene Denkmal Mathildenheim. Von einer Beeinträchtigung des Denkmals ist aufgrund der Bebauungsplanänderung, die sich weitgehend am genehmigten und bisher festgesetzten Bestand orientiert, nicht auszugehen.

5. Planungsziele

Grundzug der Planung ist die Änderung der Art der Nutzung vom allgemeinen Wohngebiet in ein Mischgebiet. Anknüpfend an die Mischgebietsnutzung auf den nordöstlich angrenzenden Grundstücken soll der südwestliche Teil des Flurstücks 308 ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt werden. Das Plangebiet ist daher planungsrechtlich gemeinsam mit den nordöstlich angrenzenden, gemischtgenutzten Grundstücken zu betrachten, sodass die erforderliche Mischung aus Wohnen und Gewerbe auch bei einer Realisierung der geplanten Physiotherapiepraxis gewahrt bleibt. Für den Bereich des allgemeinen Wohngebiets wird der genehmigte Bestand einschließlich angemessener Erweiterungsmöglichkeiten festgeschrieben.

Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen der 5. und 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/13 vollständig.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über den Weilerweg. Die Entwässerung des Plangebietes ist bereits hergestellt.

6. Planungsalternativen

Nach § 3 Abs. 1 BauGB müssen die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommenden und sich wesentlich unterscheidende Lösungen dargelegt werden (Planungsalternativen).

Weil das Plangebiet bereits erschlossen und bebaut ist und an diesem baulichen Status quo auch festgehalten werden soll, ist die *Neugestaltung* oder erstmalige *Entwicklung* des Gebietes nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Insofern ergeben sich allenfalls Festsetzungsalternativen, nicht aber sich wesentlich unterscheidende Planungsalternativen.

9. Änderung Bebauungsplan Nr. 60/13 „Weilerweg“ – Begründung

Bezüglich der Artenschutzfestsetzung wäre, die Verfügbarkeit von geeigneten Flächen vorausgesetzt, ggf. auch eine Umsiedlung der Kammmolche denkbar. Der Aufwand wäre allerdings weitaus größer als die planungsrechtliche Absicherung der bereits hergestellten Artenschutzmaßnahme.

7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO))

Die Bauflächen des Plangebietes werden entsprechend der tatsächlich vorhandenen Nutzung und den Zielen der Planung gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet wird zugunsten eines Mischgebiets und der neu abgegrenzten privaten Grünfläche reduziert. Das neu festgesetzte Mischgebiet ist planungsrechtlich mit dem unmittelbar östlich angrenzenden, in der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60/13 festgesetzten Mischgebietes zu betrachten.

Für das allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet werden aufgrund der Prägung durch einige Wohngebäude im Umfeld und der zentralen Lage in Oberpleis

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet werden

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Als ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen, die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind (Erläuterung siehe unten).

Mischgebiet (MI)

Im Mischgebiet werden gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO folgende sonst zulässige oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen analog zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60/13 ausgeschlossen, wobei (kerngebietstypische) Vergnügungsstätten nicht mehr pauschal ausgeschlossen werden, sondern auf jene Nutzungen innerhalb des Spektrums der Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, von denen offensichtliche Trading-Down-Effekte ausgehen können. Gleichzeitig werden Bordelle oder bordellähnliche Betriebe, die nicht zu den Vergnügungsstätten zählen, aufgrund von zu erwartenden Störungen und Trading-Down-Effekten ebenfalls ausgeschlossen.

Folgende Nutzungen sind unzulässig:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Spielhallen
- Wettbüros im Sinne einer Vergnügungsstätte
- Swinger-Clubs

9. Änderung Bebauungsplan Nr. 60/13 „Weilerweg“ – Begründung

- Sexdarbietungen aller Art
- Bordelle oder bordellähnliche Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution

Ziel dieser Einschränkungen ist es, des Schutzbedürfnissen des angrenzenden Mischgebietes und der weiter westlich liegenden Wohngebiete sowie der Erschließungssituation gerecht zu werden.

Tankstellen werden im gesamten Plangebiet aufgrund Ihrer Geruchs- und Lärmbelästigungen zum Schutz der benachbarten Misch- und Wohnbebauung ausdrücklich ausgeschlossen. Tankstellen erfordern zudem größere Grundstücksflächen und eine direkte Anbindung an stark frequentierte Straßen. Beide Voraussetzungen sind hier nicht gegeben. Das Plangebiet ist nicht als Standort für Tankstellen geeignet.

Gartenbaubetriebe: Aufgrund des erforderlichen Flächenbedarfs ist das Plangebiet nicht für Gartenbaubetriebe geeignet. Zudem handelt es sich um einen Standort mit guter infrastruktureller Anbindung im Ortszentrum, auf die Gartenbaubetriebe nicht angewiesen sind. Aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Spielhallen, Wettbüros im Sinne einer Vergnügungsstätte, Swinger-Clubs, Sexdarbietungen aller Art können sich, wie der allgemeine städtebauliche Erfahrungsschatz zeigt, negativ auf ihre Umgebung auswirken. Dabei handelt es sich primär um die sogenannte Trading-Down-Effekte. Bei einer solchen Entwicklung muss mit einer Niveauabsenkung des Gebiets, abhängig von der Art der Vergnügungsstätte, gerechnet werden. Als Folge solcher Niveauabsenkungen kann es zur Abwanderung von Betrieben kommen. Dies kann zu Leerständen oder aber zur Neuansiedlung weiterer entsprechender Nutzungen führen, bis hin zu einem reinen Vergnügungsviertel.

Da eine solche Entwicklung nicht erwünscht ist, werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Ein weiterer Ausschlussgrund stellt die Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges dar, die mit der Ansiedelung von Spielhallen oder auch Wettbüros einhergeht. Diese Verzerrungen treten auf, da Wettbüros oder Spielhallen aufgrund der hohen Gewinnspanne höhere Mieten oder einen höheren Kaufpreis zahlen können.

Bordelle oder bordellähnliche Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution können sich, wie der allgemeine städtebauliche Erfahrungsschatz zeigt, negativ auf ihre Umgebung auswirken. Diese negativen Effekte werden sowohl durch Störungen und der zulässigen Wohnnutzung, als auch durch das sogenannte Trading-Down ausgelöst. Bei einer solchen Entwicklung muss mit einer Niveauabsenkung des Gebiets gerechnet werden. Als Folge solcher Niveauabsenkungen kann es zur Abwanderung von Betrieben kommen. Dies kann zu Leerständen oder aber zur Neuansiedlung weiterer entsprechender Nutzungen führen.

Der Ausschluss der oben aufgeführten Nutzungen führt nicht zum Verlust der allgemeinen Zweckbestimmung des Mischgebiets.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung richtet sich nach dem Planeintrag. Es wird festgesetzt durch Grundflächenzahl, maximal zulässige Grundfläche, die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und die maximal zulässige Höhe.

7.2.1 Grundflächenzahl

Die GRZ von 0,6 im Mischgebiet erlaubt eine adäquate Grundstücksausnutzung, wie sie der geplanten Nutzung im Plangebiet entspricht.

7.2.2 Grundfläche

9. Änderung Bebauungsplan Nr. 60/13 „Weilerweg“ – Begründung

Die Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet wird als Maximalfläche mit 344 qm festgesetzt. Dies entspricht der Baufläche des allgemeinen Wohngebiets. Hieraus ergibt sich bezogen auf das Bauland eine GRZ von 1,0. Die Fläche ist im Bestand überwiegend befestigt und zum Teil bepflanzte. Die für allgemeine Wohngebiete (WA) regelmäßig festsetzbare GRZ liegt gem. § 17 Abs. 1 BauGB bei 0,4. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO kann diese regelmäßige Obergrenze aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Da nördlich und östlich an die Baufläche eine (unbebaubare) private Grünfläche mit der Randsignatur Umgrenzung von Flächen, für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft anschließt (1.290 qm), die aufgrund öffentlich-rechtlicher Belange (Artenschutz) festgesetzt wird, ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hierdurch nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

7.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die differenzierte Festsetzung von Gebäudehöhen ist erforderlich, um die städtebaulich gewünschten Maximalkubaturen zu definieren und die Höhenentwicklung an die umgebende Bebauung anzupassen.

Die zulässige Gebäudehöhe orientiert sich an der Umgebungsbebauung mit zwei Vollgeschossen und an einer für diese Bebauung zweckmäßigen Gebäudehöhe von 10,5 Metern. Zur eindeutigen Bestimmung der zulässigen maximalen Gebäudehöhen werden die Höhen der baulichen Anlagen als maximale Gebäudehöhen in Metern über Normalhöhenull festgesetzt. Es werden keine Gebäudehöhen in direkter Abhängigkeit zum Gelände definiert, da die Geländehöhen innerhalb des Geltungsbereichs verändert werden können und immer neue untere Bezugshöhen zu definieren wären. Die Höhen nehmen deshalb Bezug auf Normalhöhenull über dem Meeresspiegel (m ü. NHN). Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika und bei geneigten Dächern die Firsthöhe.

Zwecks Anpassung an die Topografie werden die Höhen aus den vorhandenen Kanaldeckelhöhen entwickelt. Durch die Orientierung an der jeweils nächstgelegenen Kanaldeckelhöhe ergeben sich folgende Festsetzungen: 160,3 m ü. NHN für das allgemeine Wohngebiet und 162,6 m für das Mischgebiet.

7.2.4 Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt. Es dürfen nicht mehr als zwei Vollgeschosse errichtet werden. Diese Festsetzung entspricht dem Gebäudebestand und den bisherigen Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60/13 sowie der in der 8. Änderung im nordöstlich angrenzenden Mischgebiet festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan definiert die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen, die sich am gebauten Bestand, bisherigen Festsetzungen und anderen öffentlich-rechtlichen Belangen orientieren. Die festgesetzten Baugrenzen sollen ein Mindestmaß an städtebaulicher Ordnung hinsichtlich der Gebäudefluchten und der Bereiche, die von der Bebauung freizuhalten sind, gewährleisten. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich im Mischgebiet ausreichende Spielräume für eine funktionsgerechte Gestaltung und Positionierung des Gebäudes. Die festgesetzten Baugrenzen entsprechen weitgehend den bisherigen Festsetzungen der 5.

9. Änderung Bebauungsplan Nr. 60/13 „Weilerweg“ – Begründung

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60/13. Auch im allgemeinen Wohngebiet orientieren sich die straßenseitigen Baugrenzen an den bisherigen Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60/13.

Auf der straßenabgewandten Seite und auf der Ostseite des vorhandenen Gebäudes orientieren sich die Festsetzungen der Begrenzen aufgrund der aus Artenschutzgründen notwendigen Festsetzung des Gartens als private Grünfläche mit der Randsignatur Umgrenzung von Flächen, für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Bisher baulich nicht ausgenutzte überbaubare Grundstücksflächen aus der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60/13 wurden daher zurückgenommen.

7.1 Private Grünfläche (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Teile des Flurstücks 308 sind im rechtsgültigen Bebauungsplan (8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/13) zusammen mit Flurstück 949 als private Grünfläche mit der Randsignatur Umgrenzung von Flächen, für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (Schutz des Kammmolchs). Auf dieser Fläche sollten Kleingewässer zum Schutz des Kammmolchs angelegt werden. Bei einer Ortsbegehung am 14.10.2015 wurde festgestellt, dass die in der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/13 festgesetzten Kleingewässer für den Kammmolch vorhanden waren, jedoch auf den Flurstücken 307 und 949. Auf dem Flurstück 308 wurden keine Kleingewässer festgestellt. Daraufhin wurde der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung um die Flurstücke 307 und 949 erweitert. Vertragspartner der Stadt im Zuge der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/13 ist der Eigentümer des angrenzenden Vollsortimenters. Die Maßnahmen wurden in einem privaten Garten hergestellt und der Stadt Königswinter als Vertragspartner und Satzungsgeber liegen keine Anhaltspunkte vor, dass die Herstellung der Artenschutzmaßnahmen nicht im Einvernehmen mit den Flächeneigentümern erfolgte.

Es werden Festsetzungen getroffen, die auf den Festsetzungen der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/13 basieren (Gutachterliche Stellungnahme zu artenschutzrechtlichen Belangen im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 60/13 „Am Offermannsberg“ der Stadt Königswinter Stadtteil Oberpleis (Dr. Claus Mückschel) vom 08. Mai 2009) und nach einer Ortsbegehung durch die Verwaltung am 14.10.2015 unter Einbeziehung des Artenschutzgutachters Dr. Claus Mückschel korrigiert und konkretisiert wurden (Ergänzende E-Mail des Gutachters Dr. Claus Mückschel vom 28.10.2015).

7.2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Wie bereits in der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/13 wird eine private Grünfläche mit der Randsignatur Umgrenzung von Flächen, für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (Schutz des Kammmolchs).

Die Randsignatur überlagert die gesamte private Grünfläche in ihrer geänderten Festsetzung und wird durch folgende mit dem Artenschutzgutachter Dr. Claus Mückschel abgestimmte textliche Festsetzung konkretisiert:

„Im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Kleingewässer für den Kammmolch von mindestens 115 qm Gesamtfläche dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Teilbereiche müssen eine Mindestwassertiefe von 60 cm aufweisen. Es sind in Teilbereichen Wasserpflanzen und anderer Uferbewuchs als Versteckmöglichkeit für den Kammmolch dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Es sind ansonsten Maßnahmen zur gärtnerischen Gestaltung (z.B. Anlage von Trockenmauern, Sitzplätzen, Pergolen) zulässig, soweit diese den artenschutzrechtlichen Belangen nicht entgegenstehen.“

8. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die äußere Form der Gebäude und nach außen besonders wirksamen Nebenanlagen.

Sie regeln eine angemessene Ausformung von Dachflächen, die Abschirmung von Stellplätzen für bewegliche Abfallbehälter, den Abstand von Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Größe, Gestaltung und generelle Zulässigkeit von Werbeanlagen.

8.1 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie als Einzelgauben errichtet werden, in der Summe ihrer Einzelbreiten bei Giebeldächern 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.

Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,80 m über Oberkante Fußboden Dachgeschoß zulässig.

8.2 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter müssen gegen Einsicht von öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden.

8.3 Einfriedungen

Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von weniger als 1,00 m sind nicht zulässig. Hecken mit einer Höhe von 1,20 m sind davon ausgenommen.

8.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich zum Zwecke der Eigenwerbung der im Geltungsbereich ansässigen Betriebe am Ort der Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind oberhalb des Daches bzw. der Attika unzulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- und Wechselschaltung sowie akustischen Effekten.

8.5 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 Abs. 1 Nr. 20 LBO)

Zuwiderhandlungen gegen eine oder mehrere der genannten örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten und können gemäß § 84 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden. Ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer oder mehreren dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

9. Hinweise

Aufgrund einer Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes während der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird folgender Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen:

„Das Plangebiet liegt zu weiten Teilen in einem ehemaligen Kampfgebiet mit starkem Granatbeschuss. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) empfiehlt eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Diese bauseits durchzuführende Arbeit

9. Änderung Bebauungsplan Nr. 60/13 „Weilerweg“ – Begründung

vorbereitender Art sollte, sofern keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise bittet der KBD um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD. Vorab werden zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist einem Merkblatt zu entnehmen, das bei der Stadt Königswinter oder beim KBD verfügbar ist.“

10. Städtebauliche Kennwerte

Tabelle 1: Städtebauliche Kennwerte (gerundet)

Gebietsteil	ha	%
Allgemeines Wohngebiet	0,034	12,7
Mischgebiet	0,105	39,2
Private Grünfläche	0,129	48,1
Summe	0,268	100,0

11. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass sich diese Änderung mehr als nur unwesentlich auf Natur, Umwelt, den Menschen oder sonstige Umweltfaktoren auswirken könnte. Diese Einschätzung ist vornehmlich darin begründet, dass Bauflächen bereits zu wesentlichen Teilen versiegelt sind und mit der 9. Änderung die bebaubaren Grundstücksflächen nicht verändert werden.

12. Umsetzung der Planung

12.1 Altablagerungen oder Bodenverunreinigungen

Altablagerungen oder Bodenverunreinigungen sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

12.2 Bodenordnung

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Privatbesitz.

12.3 Planungsschäden, Entschädigungen

Die Geltendmachung von Vertrauensschäden gem. § 39 Baugesetzbuch kann bei Planungsrechtsänderungen im Geltungsbereich wirksamer Bebauungspläne nicht ausgeschlossen werden. Wesentliche Wertminderungen der Grundstücke, die eine Entschädigungspflicht nach § 42 Abs. 1 BauGB begründen könnten, sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Auch eine Entschädigungspflicht für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die auf § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB basiert, ist nicht anzunehmen. Zum einen ist die

9. Änderung Bebauungsplan Nr. 60/13 „Weilerweg“ – Begründung

Artenschutzmaßnahme bereits im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplans hergestellt worden, zum anderen lassen sich die Gartenflächen trotz der Festsetzung weiterhin als Garten nutzen.

13. Verfahren der Bebauungsplanaufstellung

13.2 Wahl des Verfahrens

Die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60/13 soll 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 (UVPG) oder Landesrecht begründet wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)
- 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.

Bebauungspläne der Innenentwicklung sind gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB unter anderem auch solche Pläne, die sonstigen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Hier sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzungsänderung im bereits bebauten Zentrum von Oberpleis geschaffen werden. Das Ortszentrum wird dadurch in seiner Funktion gestärkt. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist rund 2.700 m² groß. Die mögliche zulässige Grundfläche bleibt damit unter dem Schwellenwert von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 11 BauGB.

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

Das nächstgelegene Schutzgebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung befindet sich ca. 2,5 km südlich vom Plangebiet. Es handelt sich um das FFH- Schutzgebiet Nr. DE 5309-3001 „Siebengebirge“.

Gemäß 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) kann bei Baugebieten, die in Bebauungsplänen ausgewiesen werden, bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 Metern zu den Natura 2000-Gebieten davon ausgegangen werden, dass von ihnen keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgebiete ausgeht.

Das Plangebiet ist bereits als Baufläche ausgewiesen und bebaut. Es ist zudem durch die vorhandene Bebauung des Stadtteils Oberpleis baulich vom FFH-Gebiet getrennt und vollständig von baulich genutzten Flächen umgeben. Aufgrund der Entfernung, der Bestandsbebauung sowie den umgebenden Nutzungen bestehen keine Anhaltspunkte, dass durch die Planung die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck des Nr. DE-5309-301 „Siebengebirge“ erheblich beeinträchtigt

9. Änderung Bebauungsplan Nr. 60/13 „Weilerweg“ – Begründung

werden.

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.

13.3 Verfahrensverlauf

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Königswinter hat mit Beschluss vom 18.03.2015 das Verfahren zur Änderung dieses Bebauungsplans eingeleitet. Dieser Beschluss ist am 11.04.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 11.04.2015 sind die Unterlagen der Bauaufstellung während der Dienstzeiten im Servicebereich Stadtplanung, Obere Straße 8 in Königswinter-Thomasberg gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt worden. Die Öffentlichkeit hatte bis zum 20.05.2015 Gelegenheit, zum geplanten Bebauungsplan Stellung zu nehmen.

Mit Schreiben vom 20.04.2015 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden. Sie konnten mit Frist bis zum 26.05.2015 zu der geplanten Änderung Stellung nehmen.

Aufgrund der erforderlichen Berichtigung des Flächennutzungsplans ist der Bezirksregierung Köln mit Schreiben vom 07.10.2015 gem. § 34 Abs. 1 des Landesplanungsgesetzes (LPIG NW) eine landesplanerische Anfrage vorgelegt worden. Die Bezirksregierung Köln hat mit Schreiben vom 18.11.2015 bestätigt, dass die geplanten Inhalte des Bebauungsplans mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbart werden können.

Mit Schreiben vom 22.01.2016 sind die betroffene Öffentlichkeit und die berührte Behörde (Rhein-Sieg-Kreis) noch einmal mit ergänzten Planunterlagen beteiligt worden.

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Königswinter hat die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren in seiner Sitzung vom 08.02.2017 zur Kenntnis genommen.

Dem Rat der Stadt Königswinter hat in seiner Sitzung vom 06.03.2017 nach vorheriger Abwägung der öffentlichen und privaten Belange den Bebauungsplan Nr. 60/13 9. Änderung „Weilerweg“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss ist am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist hiermit in Kraft getreten.

14. Berichtigung des Flächennutzungsplans

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Mit dieser Änderung soll im Geltungsbereich ein Mischgebiet festgesetzt werden. Damit ist diese Planänderung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Weil der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert wird, können die in Rede stehende Darstellungen des Flächennutzungsplans nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Aufgrund der erforderlichen Berichtigung des Flächennutzungsplans ist der Bezirksregierung Köln mit Schreiben vom 07.10.2015 gem. § 34 Abs. 1 des Landesplanungsgesetzes (LPIG NW) eine landesplanerische Anfrage vorgelegt worden. Die Bezirksregierung Köln hat mit Schreiben vom 18.11.2015 bestätigt, dass die geplanten Inhalte des Bebauungsplans mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbart werden können.

Der Flächennutzungsplan soll nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst werden, indem die Wohnbaufläche zugunsten der Mischbaufläche reduziert wird. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird durch die beabsichtigte Berichtigung nicht beeinträchtigt.

15. Verwendete Gutachten

Gutachterliche Stellungnahme zu artenschutzrechtlichen Belangen im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 60/13 „Am Offermannsberg“ der Stadt Königswinter Stadtteil Oberpleis (Dr. Claus Mückschel) vom 08. Mai 2009 (Artenschutz)

Ergänzende E-Mail des Gutachters Dr. Claus Mückschel vom 28.10.2015 (Artenschutz)

16. Rechtsgrundlagen

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

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.