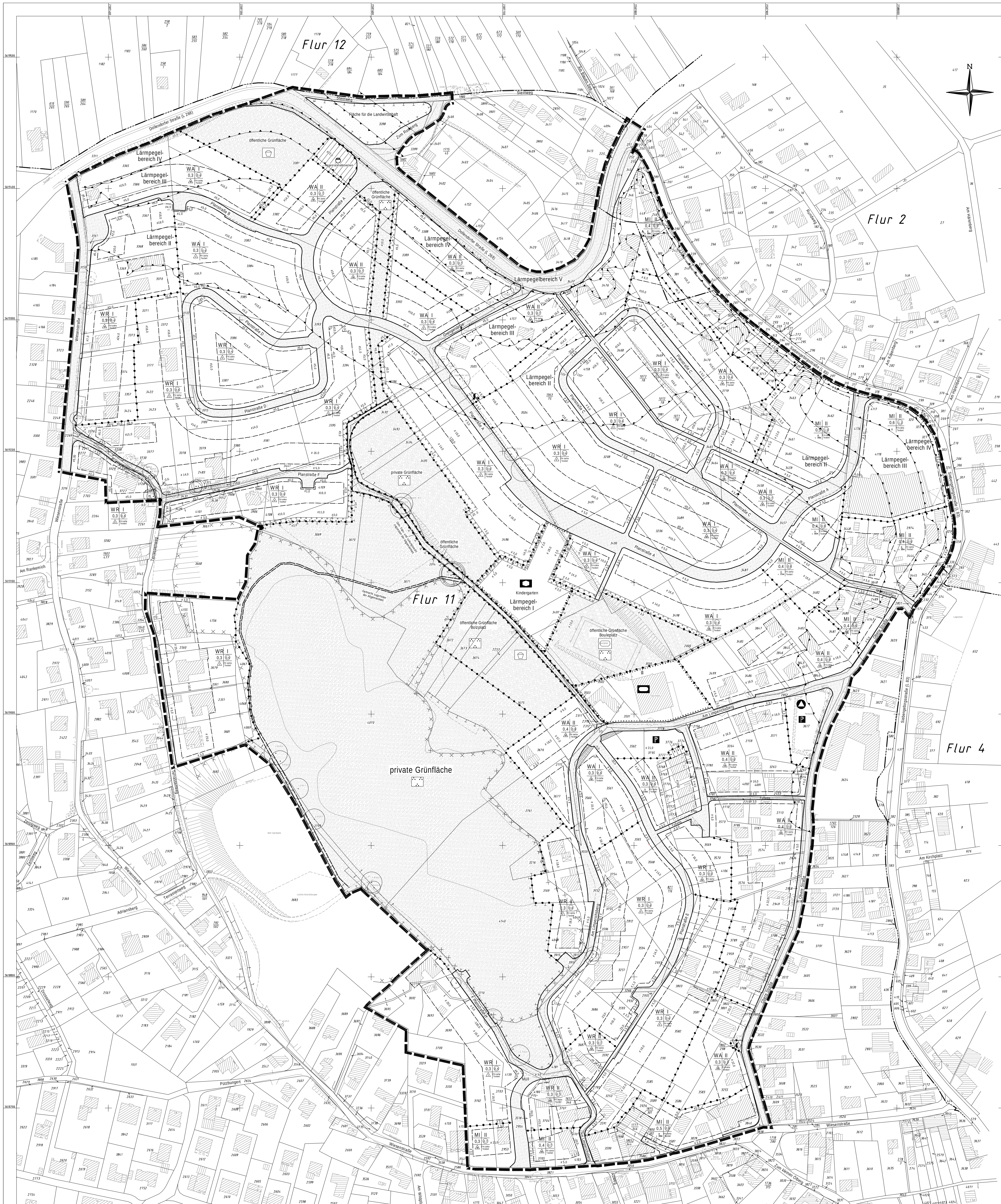


Planzeichenerklärung

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)

WR — Reine Wohngebiete

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

MI — Mischgebiete

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

0,3 — Grundflächenzahl

(0,4) — Geschoßflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse

FH siehe Textteil — Firsthöhe sieh Textteil

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

Baugrenze

o ≤ 25m — Offene Bauweise (maximal 25m)

E — nur Einzelhäuser zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

z. B. St — Fläche für Nenbenanlagen, Stellplätze und Garagen

St Stellplätze
Müll Müllstandort

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Fläche für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf

Sportlichen Zwecken dienenende Gebäude und Einrichtungen

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

P — öffentliche Parkfläche

7. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Elektrizität

Zweckbestimmung: Abwasser

Zweckbestimmung: Abfall

8. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private oder öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Parkanlage

Zweckbestimmung: Sportplatz (Anlagen für sportliche Zwecke)

Zweckbestimmung: Spielplatz

9. Flächen für die Landwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Landwirtschaft

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

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

11. Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

12. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Baum zu erhalten

13. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gemäß §9 Abs.5 Nr.3 BauGB)

mit Geh.- Fahr und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Sichtdreiecke

II. Darstellung ohne Normcharakter / Bestand

5.0 — Parallele Geraden

Rechtwinkelzeichen

Gebäude

Wirtschaftsgebäude oder Garage

407 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Mauer

Zaun

vorhandener Baum

Anlage 1

zum Textteil der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60/8 für den Bereich "Am Limperichsberg"

1. Gehölzauswahl für die öffentlichen und privaten Stellplatzbereiche sowie die Verkehrsflächen

Linde	-	Tilia "Greenspire"
Spitz-Ahorn	-	Acer platanoides "Emerald Queen"
Scharlach-Kastanie	-	Aesculus carnea "Briotii"
Esche	-	Fraxinus escelsior

2. Bäume und Sträucher auf sonstigen Flächen

Auf den nicht überbauberen Flächen der Baugebiete sowie der Grünflächen sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm in 1 m Stammhöhe zu pflanzen und fachgerecht zu unterhalten.

Folgende Bäume und Sträucher können gepflanzt werden:

Rotbuche	Fagus sylvatica
Blutbuche	Fagus 'Atropunicea'
Traubeneiche	Quercus petrea
Säuleneiche	Quercus robur 'Fastigiata' (Ver.)
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllus
Feldulme	Ulmus carpinifolia
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Kastanie	Aeculus hippocastanum
Walnuss	Juglans regia
Magnolie	Magnolia kobus
Hainbuche	Carpinus betulus
Salweide	Salix caprea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hundsrose	Rosa canina
Büschelrose	Rosa multiflora
Schlehe	Prunus spinosa
Vogelkirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sobus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus

Folgende Pflanzen werden vorgeschlagen:

Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hundsrose	Rosa canina
Büschel-Rose	Rosa multiflora
Schlehe	Prunus spinosa
Berberitze	Berberis vulgaris
Vogelkirsche	Prunus avium
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas

Textliche Festsetzungen

I Dieser Plan enthält gem. § 9 Abs. 1 "Baugesetzbuch – BauGB" und der "Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)" folgende textliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO

Im Reinen Wohngebiet sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude allgemein zulässig. Dazu gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (§ 3 Abs. 4).

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO:
Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 3 Abs. 3 BauNVO:
Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

1.2. Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
   Dazu gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (§3 Abs. 4 BauNVO)
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (nur mit immissionstechnischen Nachweis),
3. Anlagen für Verwaltungen

Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

1.3 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe (nur mit immissionstechnischem Nachweis),
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässig sind gemäß §1 Abs. 5 und 6 BauNVO in Verbindung mit § 6 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO:

6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten aller Art (auch nicht ausnahmsweise (§ 6 Abs. 3 BauNVO))

2. Maß der baulichen Nutzung
Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen sind.

3. Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Für die Baugebiete wird festgesetzt, dass die Länge der jeweiligen Hausformen bei Einzelhäusern maximal 16 m, bei Doppelhäusern maximal 20 m und bei offener Bauweise maximal 30 m nicht überschreiten darf. Ausgenommen hiervon ist der bestehende Einzelhandelsbetrieb an der Siebengebirgsstraße.

In allen Baugebieten werden untergeordnete Nebenanlagen, die der Kleintierhaltung dienen, gemäß § 14 BauNVO ausgeschlossen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen, die über 30 cbm umbauten Raum umfassen, unzulässig. Die der Versorgung der Gebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden. Unzulässig sind Anlagen für Windenergie und genehmigungspflichtige Mobilfunkanlagen.

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Ausnahmsweise können Garagen, Carports und Stellplätze auf den nicht überbauberen Flächen zugelassen werden, jedoch nur bis zur hinteren Baugrenze.
Bei der Errichtung von Garagen ist auf dem Baugrundstück ein Mindestabstand von 5,50 m zwischen der Garageneinfahrt und der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Garagen und Carports müssen mind. 1,0 m Abstand zu allen öffentlichen Flächen einhalten.

4. Höhenlage der Baukörper
Für die eingeschossige Bebauung wird als Bezugsebene der folgenden festgesetzten Höhen der höchste Geländepunkt des natürlichen Geländes über Normal Null (NN) an dem Gebäudeeckpunkt, dort wo der geplante Baukörper in das natürliche Gelände einschneidet, festgesetzt. An keiner Gebäudeseite darf die Bezugsebene im Mittel mehr als 2,00 m über dem natürlichen Gelände liegen.
Für die zweigeschossige Bebauung wird die Bezugsebene für die Ermittlung der unten genannten Höhen gebildet aus dem Mittel der Summe aller natürlichen Geländehöhen über NN an den Gebäudeeckpunkten, dort wo der geplante Baukörper in das natürliche Gelände einschneidet.

An keiner Gebäudeseite darf die Bezugsebene im Mittel mehr als 2,00 m über dem natürlichen Gelände liegen.
Die maximale Fußbodenhöhe (OKFF EG) des untersten Vollgeschosses (Sockel) darf max. 0,30 m über dieser Bezugsebene liegen.
Bei 1-geschossiger Bebauung darf der höchste Firstpunkt oder bei Flachdächern die Oberkante einer Attika maximal 7,30 m und bei 2-geschossiger Bebauung maximal 10,30 m über der Bezugsebene liegen.
Die Höhenpunkte des natürlichen Geländes an den Eckpunkten der geplanten Baukörper sind bei Bauantragsstellung nachzuweisen.

5. Mindestgröße der Baugrundstücke
Die Baugrundstücke für Doppelhaushälften müssen jeweils mindestens 250 m² groß sein, die für Einzelhäuser mindestens 400 m².

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
In den Wohngebäuden der festgesetzten Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sind nicht mehr als 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig. Diese dürfen nur übereinander, nicht nebeneinander liegen.

7. Anzahl der Stellplätze
Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze anzulegen, die unabhängig voneinander anfahrbar sind.

8. Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen
Die Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon, Gas u. ä.) sind grundsätzlich unterirdisch zu führen. Die entsprechenden Träger haben sich bei der Verlegung abzustimmen.

9. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen
Die Bauherren bzw. die Bauträger haben bei der Errichtung von Gebäuden selbst für ausreichenden passiven Lärmschutz zu sorgen. An die Träger der Straßenbaulast der Dollendorfer Straße und Siebengebirgsstraße sowie der Planstraßen können diesbezüglich keine Forderungen gestellt werden.
Auf den in der Planzeichnung als "Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" umgrenzten Flächen sind in den in der Planzeichnung mit 'Lärmpegelbereich I - V' gekennzeichneten Bereichen für Aufenthaltsräume folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz bei Neubauten zu stellen:
Lärmpegelbereiche I – III: Für Aufenthaltsräume sind Fenster der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" einzubauen.
Lärmpegelbereiche IV und V: Es sind für Aufenthaltsräume im Lärmpegelbereich IV Fenster der Schallschutzklasse 3 (SSK3) bzw. SSK4 im Lärmpegelbereich V gemäß VDI-Richtlinie 2719 sowie - zumindest in Schlafräumen - schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungselemente einzubauen.

10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Astwerk, Stamm- und Wurzelbereich von Bäumen und sonstigen Vegetationsbeständen die DIN 18 920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" anzuwenden.

Stellplätze für Pkw sowie die Zufahrten dazu auf den privaten Grundstücken sind als wassergebundene Decke, mit Rasengittersteinen, Schotterrasen oder sonstiger wasserdurchlässiger Befestigung auszuführen.
Diese Maßnahmen sind in einem Gestaltungsplan für die Außenanlagen mit den Bauantragsunterlagen nachzuweisen und bedürfen der Genehmigung durch die Stadt Königswinter.

11. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
Auf den Baugrundstücken sind mindestens 20 % der Flächen als Vegetationsfläche anzulegen. Bäume und Sträucher müssen einheimisch und standortgerecht sein. Es sind Arten aus den Listen der Anlage zu diesen textlichen Festsetzungen zu verwenden.
Die Gehölzpflanzungen sollen zur Eingrünung insbesondere an den Grundstücksgrenzen in Pflanzstreifen vorgenommen werden. Einfriedungen sollen in die Bepflanzung eingebunden werden.
Im Bereich der privaten Stellplätze und der öffentlichen Parkplätze sind ebenfalls Bäume zu pflanzen. Bei Doppelreihen ist je 6 Stellplätze, bei Einzelreihen je 3 Stellplätze ein großkroniger, hochstämmiger Einzelbaum, mindestens 3-mal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 16-18 cm in 1 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgängigkeit ist artgleich eine Neupflanzung vorzunehmen.
Gehölzauswahl für die Stellplatzbereiche siehe Anlage zu diesen textlichen Festsetzungen.
Entlang des Grünzuges von der Kuppe des Limperichsberges in nördliche Richtung sind auf den Baugrundstücken entsprechend der Planzeichnung mind. 3 m breite Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern aus der anliegenden Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgängigkeit ist artgleich eine Neupflanzung vorzunehmen.
Einfriedungen in Form von Maschendrahtzäunen können in die Pflanzstreifen integriert werden.
Diese Maßnahmen sind in einem Gestaltungsplan für die Außenanlagen mit den Bauantragsunterlagen nachzuweisen und bedürfen der Genehmigung durch die Stadt Königswinter.

12. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Die in der Planzeichnung mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Bäume und Pflanzflächen sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Baumarten sind durch Baumarten der Pflanzliste "Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern" (siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen) zu ersetzen und fachgerecht zu unterhalten.
In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume und bereits angelegten Pflanzungen vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Hierbei ist die DIN 18 920 zu beachten (siehe Ziffer 10 dieser textlichen Festsetzungen). Erforderlichenfalls sind während der Bauzeit Schutzzäune u. ä. anzulegen.
Alle durch Gebot und Bindungen festgesetzten Bepflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und erforderlichenfalls artgleich zu ersetzen.

13. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
Sollten für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, Flächen außerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche in Anspruch genommen werden müssen, sind sie vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.
Selbständige Anschüttungen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht an Nachbargrenzen, zulässig.

II. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 der "Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)" in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Dachgestaltung:
Die Dacheindeckung hat in dunklen (schwarzen, grauen oder braunen) Farbtönen mit nicht glänzenden Materialien zu erfolgen. Auch begrünte Dächer sind zulässig.
Dachaufbauten sind zulässig, sofern die Gesamtlänge maximal 50 % der Firstlänge beträgt. Sie müssen von den Giebelwänden einen Abstand von mind. 1,25 m einhalten. Die maximale Breite der einzelnen Dachgaube darf bis zu 3,0 m betragen. Der Abstand zum First und untereinander soll mind. 1,0 m betragen. Der Abstand zur Traufe, vertikal gemessen, soll mind. 0,7 m betragen. Dachaufbauten in zwei Ebenen sind unzulässig.

2. Antennen:
An bzw. auf jedem Gebäude darf nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne sowie eine Parabolantenne angebracht werden.

3. Standplätze für bewegliche Abfallbehälter:
Standplätze für bewegliche Abfallbehälter müssen gegen Einsicht von öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden. Abfallsammelbehälter sind in Gebäuden oder in Verbindung mit den privaten Stellplätzen für Kraftfahrzeuge aufzustellen sowie mit Sträuchern einzugrünen.

4. Einfriedungen:
Einfriedungen sind an öffentlichen Verkehrsflächen – außer in Sichtdreiecken – und an Flächen mit Geh- und Fahrrechten bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. In Sichtdreiecken an öffentlichen Straßen oder an Grundstückszufahrten in einer Tiefe von 3 m ab der Verkehrsflächengrenze dürfen Einfriedungen, Hecken oder geschlossene bauliche Anlagen die Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.
An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
An den Grundstücksgrenzen, die an dem Grünzug liegen, der von der Kuppe des Limperichsberges nach Norden zur Dollendorfer Straße hin verläuft, dürfen Einfriedungen nur in Form von Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von 1,50 m hergestellt werden.

III. Hinweise und Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 und 6 BauGB

1. Löschwasserversorgung (§ 4 BauO NRW):
Durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz wird die Sicherstellung einer Löschwassermenge von 800 l/min für die Dauer von 2 Stunden vorgesehen. Sollte für bestimmte Gebäude eine höhere Löschwassermenge erforderlich sein, muss auf dem Grundstück durch entsprechend große Wasserbehälter, Feuerlöschteiche, Sprinkleranlagen u. a. Vorsorge getroffen werden.

2. Feuerwehrzufahrten (§ 5 BauO NRW):
Sollten Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein, ist eine befahrbare Zufahrt für die Feuerwehr so vorzusehen, dass sie der DIN 1055 Teil 3 (Ausgabe 6/71) Abschnitt 6.3.1 entsprechend dem 12-t-Normfahrzeug (für die Brückenklasse 12) nach DIN 1072 (Ausgabe 11/67) entspricht (siehe auch Merkblatt des Rhein-Sieg-Kreises über die Aufstell- und Bewegungsfläche für die Feuerwehr 12/86).

3. Kampfmittelbeseitigung:
Da der Änderungsbereich gemäß den Erkenntnissen des Kampfmittelräumdienstes der Bezirksregierung Köln Kampf- und Bombenabwurfgebiet im 2. Weltkrieg war, ist mit Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmitteln zu rechnen. Aus diesem Grund ist es erforderlich, das Gebiet vor Beginn von Baumaßnahmen abzusuchen. Eine evtl. Kampfmittelräumung ist kostenfrei. Der Antrag ist an die Bezirksregierung unter Angabe des Aktenzeichens 22.5-SU 291/03 über die Ordnungsabteilung der Stadt Königswinter zu stellen.

4. Bodendenkmäler:
Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege weist auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege hin. Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde oder –befunde ist gemäß "Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG)" die Stadt Königswinter als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der noch abschließend festzusetzenden Abgrenzungen des Bodendenkmals "Basaltsteinbruch Limperichsberg" sämtliche Eingriffe in das Bodendenkmal gemäß § 9 DSchG erlaubnispflichtig sind.

5. Landesstraßen:
Der Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Bonn (LS BN), weist daraufhin, dass die Dollendorfer Straße als Landesstraße 268 im Bereich östlich der Aufmündung der Wiesenstraße bis zur Aufmündung der Grengelsbitze außerhalb der Ortsdurchfahrtssteine liegt, also eine sogenannte freie Strecke ist. Bei einer Bauantragsstellung ist der LS BN zu beteiligen, dort ein Sondernutzungsantrag zu stellen, Anfahrsichtfelder freizuhalten und die Hauszufahrten sind zusammenzufassen.

6. Versickerung von Niederschlagswasser, Abwasserbeseitigung:
Für die Kanalisation ist ein Mischsystem mit Bau eines Regenrückhaltebeckens an der Dollendorfer Straße vor der Einleitung in den Verbindungssammler Grengelsbitze vorgesehen.
Eine schadlose ortsnahe Niederschlagswasserentwässerung nach § 51a Landeswassergesetz ist nicht gewährleistet, weil im Rahmen einer geo-hydrologischen Beurteilung festgestellt wurde, dass die Durchlässigkeit der Böden jenseits des Anforderungsbereiches des ATV Arbeitsblattes liegt.

7. Altablagerung:
Im Bereich des ehemaligen Steinbruches Limperichsberg ist die Abgrenzung der Altablagerung 5209/1320 gemäß § 9 Abs. 5 BauGB nachrichtlich auf der festgesetzten privaten Grünfläche dargestellt. Hier sind Veränderungen des Bodens oder sonstige Eingriffe in den Boden nur in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft, vorzunehmen. Pflanzungen von Vegetation, deren Bestandteile oder Früchte zum Verzehr geeignet sind, sind nicht zulässig.

8. Katasterzeichnungen, Straßenplanung:
Grundlage für die Grenzen der Verkehrsflächen und der darauf aufbauenden Baugrenzen sind neben den eindeutigen Katastergrenzen die Daten und Achsangaben der Straßenplanung der Ingenieurgesellschaft mbH für Tiefbau Kluge und Schlupp (Index 1 vom April 2005) bzw. die örtliche Topografie (Mauern, Gebäude u. a.).

IV. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteil dieses Änderungsplanes ist die Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen. Zu beachten ist die Begründung.
Der Lageplan für den Ausbau der Planstraßen der Ingenieurgesellschaft Kluge und Schlupp hat nur bezüglich der äußeren Abmessungen der Verkehrsflächen verbindlichen Charakter. Über den konkreten Ausbau entscheidet der zuständige Fachausschuss des Rates der Stadt Königswinter.
Das Schalltechnische Gutachten des Büros Graner + Partner Ingenieure macht Vorgaben für den Schallschutz an den Gebäuden, die als Festsetzungen unter Ziffer I, 9 der textlichen Festsetzungen aufgenommen sind.

Die Planungsunterlage stimmt mit dem Liegenschaftskataster vom 05.09.2005 überein.

.... , den ....

(Siegel)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Königswinter hat am 24.02.1997 beschlossen, diesen Plan aufzustellen.

Dieser Beschluß wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Königswinter, den ....

(Siegel) - Bürgermeister -

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes einschließlich der textlichen Festsetzungen hat mit der Begründung in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Königswinter, den ....

(Siegel) - Bürgermeister -

ÄNDERUNGEN GEMÄß ANREGUNGEN

Änderungen aufgrund von Anregungen gemäß Beschlußfassung des Rates vom ....

Königswinter, den ....

(Siegel) - Bürgermeister -

ÄNDERUNGEN GEMÄß ANREGUNGEN

Änderungen aufgrund von Anregungen gemäß Beschlußfassung des Rates vom ....

Königswinter, den ....

(Siegel) - Bürgermeister -

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluß dieses Bebauungsplanes ist am ...... gem. § 10 BauGB ortsüblich bekanntgem...w..orden mit dem Hinweis, daß dieser Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung, Bauverwaltung von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Königswinter, den ....

(Siegel) - Bürgermeister -

Gesetzliche Grundlagen, jeweils in der Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, soweit nachfolgend nicht näher bezeichnet:

BauGB	Baugesetzbuch (in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung)
BauNVO	Baunutzungsverordnung (1990)
PlanzV 90	Planzeichenverordnung
BauO NRW	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
GO NRW	Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
LG NRW	Landschaftsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen
LWG NRW	Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen
DSchG NRW	Denkmalschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

.... , den ....

(Siegel)

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) Satz 1 BauGB ist durch Beschluss des zuständigen Fachausschusses vom am 15.10.2003 erfolgt.
Anregungen zu der Planung konnten darüber hinaus bis zum schriftlich oder zur Niederschrift eingereicht werden.

Königswinter, den ....

(Siegel) - Bürgermeister -

BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die in Betracht kommenden Träger öffentlichen Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 15.10.2003 bis zum 19.11.2003 beteiligt.
Die Träger öffentlicher Belange wurden darüber hinaus in der Zeit vom bis zum beteiligt. In der gleichen Zeit erfolgte die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Königswinter, den ....

(Siegel) - Bürgermeister -

ERNEUTE ÖFF. AUSLEGUNG

Der Rat hat am .... beschlossen, die Planung nochmals zu überarbeiten und eine erneute öffentliche Auslegung (§ 3 (3) i.V. mit § 13 BauGB) durchzuführen.
Diese hat in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ....ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Anregungen nur zu den geänderten Teilen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Königswinter, den ....

(Siegel) - Bürgermeister -

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat hat am .... diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB i.V. mit § 86 BauONW als Satzung

BESCHLOSSEN

Königswinter, den ....

(Siegel) - Bürgermeister -

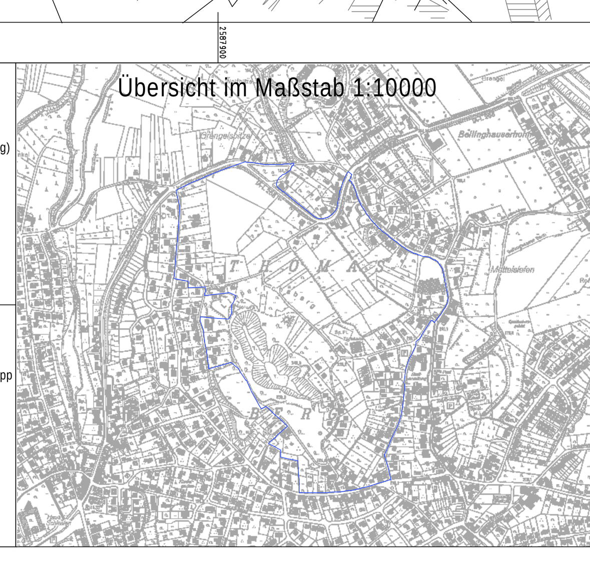
Dieser Plan ist der Urkundsplan.
Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Königswinter, den ....

(Siegel) - Bürgermeister -

Sonstige Grundlagen:

Straßenplanung der Ingenieurgesellschaft mbH für Tiefbau Kluge und Schlupp (Index 1 vom April 2005)



Stadt Königswinter

7. Änderung des Bebauungsplanes 60/8 "Am Limperichsberg"

Maßstab 1:1000

Gemarkung Hasenpohl
Flur 2 und 11