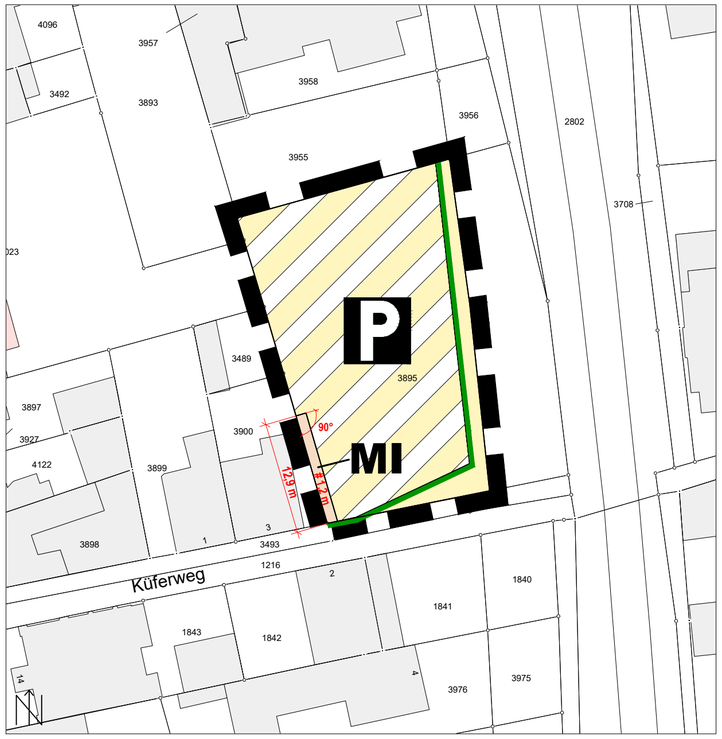
2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10/11 »WESTFALENHOF/AM STADTGARTEN« FÜR DEN BEREICH »PARKPLATZ NÖRDLICH DES KÜFERWEGES«

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (MASSSTAB 1:500)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

MI — Mischgebiet

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

Straßenverkehrsfläche

P — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche)

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Sonstiges Planzeichen

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

Darstellungen ohne Normcharakter

Gebäude (Bestand)

Flurstücksgrenze

3895 — Flurstücksnummer

1,2 m — Vermaßung, z. B. parallele Linie, Abstand 1,2 m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ ist je fünf Einstellplätze ein Baum der nachfolgend unter 1. aufgeführten Arten in der nachfolgend unter 2. beschriebenen Qualität zu pflanzen:

1. Arten: Silber-Linde (Tilia tomentosa „Brabant“), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Mehlbeere (Sorbus aria „Magnifica“), Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides „Emerald Queen“)

2. Qualität: Hochstamm, mindestens dreimal verpflanzt, Stammumfang mindestens 16/18.

Die Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Größe und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu pflanzen. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor möglichen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu schützen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und zu erhalten.

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

HINWEISE

Satzungen

Dieser Bebauungsplan liegt in den Geltungsbereichen der Gestaltungssatzung »Königswinter-Altstadt«, der Satzung der Stadt Königswinter über die Gestaltung von Vorgärten sowie der Stellplatzsatzung der Stadt Königswinter.

Telekommunikationsleitungen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die genaue Lage der Telekommunikationslinien/-anlagen ist durch Suchgräben festzustellen.

VERFAHRENSVERMERKE

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Die Planunterlage stimmt mit dem amtlichen Liegenschaftskataster vom 16.10.2025 überein und entspricht den Anforderungen. Die Festsetzung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Königswinter, den __.__.____

(Stempel)

AUSFERTIGUNG

Der Rat der Stadt Königswinter hat am __.__.____ diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Dieser Plan ist der Urkundsplan, dessen Inhalt mit dem Satzungsbeschluss übereinstimmt.

Königswinter, den __.__.____

(Siegel) (Bürgermeisterin)

INKRAFTTRETEN

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

Königswinter, den __.__.____

(Siegel) (Bürgermeisterin)

HINWEISE (Fortsetzung)

Eisenbahnbetrieb und -anlagen

Ansprüche gegen Eisenbahninfrastrukturunternehmen, die sich durch Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb auf planfestgestellten und baulich nicht geänderten Verkehrsanlagen begründen, sind ausgeschlossen. Für einen ausreichenden Schutz vor Lärm und Erschütterungen aus dem Eisenbahnbetrieb hat der Planungsträger, der ein Bauvorhaben in der Nachbarschaft von Eisenbahnbetriebsanlagen durchzuführen beabsichtigt, selbst zu sorgen.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben. Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO Seite 3 von 3 unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Zwischen dem Gleisbereich und der Einfriedung/Schallschutzwand befinden sich LST-Kabel. Sollten in diesem Bereich im weiteren Verfahren Bauarbeiten stattfinden, ist vor Baubeginn eine Kabeleinweisung erforderlich. Vorhandene Kabel müssten gesichert werden.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren. Die geplante Maßnahme darf keine negativen Auswirkungen auf den Bahnverkehr haben.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (zum Beispiel Beleuchtungen von Parkplätzen, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/ Hubgeräten (z.B. (Mobil-) ran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Das Aufstellen eines Kranes hat auf der gleisabgewandten Seite oder in Absprache zu erfolgen.

Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Auch dürfen hier keine Geräte oder Materialien gelagert werden. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB Netz AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden; Lagerung von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umstände Baustoffe / Abfälle (auch durch Verwehungen) in den Gleisbereich gelangen.

Artenschutz

Es gelten die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG.

Es ist sicherzustellen – insbesondere vor Maßnahmen an Gehölzen sowie vor deren Entnahme –, dass keine verbotenen Eingriffe erfolgen und die artenschutzrechtlichen Regelungen eingehalten werden.

Im Vorfeld der Realisierung genehmigungspflichtiger Vorhaben und Baumaßnahmen ist eine Artenschutzprüfung nach der gemeinsamen Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 24.08.2010 durchzuführen.

Sollten Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auftreten, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Werbeanlagen

Zur Bundesstraße 42 ausgerichtete bzw. von der Bundesstraße aus einsehbare Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig. Ansprechpartner für straßenrechtliche Genehmigungen:

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Rhein-Berg, Eumeniusstr. 15 – 17, 50679 Köln, Telefon: 0221 8397-0, E-Mail: kontakt.rnl.rb@strassen.nrw.de

Abfall

Bei der Durchführung von Abbruchmaßnahmen und sonstigen Baumaßnahmen, bei denen gefährliche Abfälle anfallen, sind die Anforderungen der „Allgemeinverfügung über die Entsorgung von Bau- und Abbruchabfällen im Rhein-Sieg-Kreis“ vom 20.09.2019 zu beachten:
https://www.rhein-sieg-kreis.de/vv/produkte/Amt_66/Abteilung_66.1/Bau-_und_Abbruchabfaelle.php

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschuttbaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Lichtemissionen

Notwendige Beleuchtungen des öffentlichen Raumes sollen technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor vermeidbaren nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen geschützt sind. Beleuchtungsplanungen für den öffentlichen Raum sollen Aussagen zur Beleuchtungsstärke, Leuchtdichte, beleuchteter Fläche, Abstrahlungsgeometrie, zum Farbspektrum und ggf. zur Regulierung der Beleuchtungsstärke treffen. Weitere Informationen können der LANUV-Info 42 (2018): „Künstliche Außenbeleuchtung - Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtimmissionen“ entnommen werden.

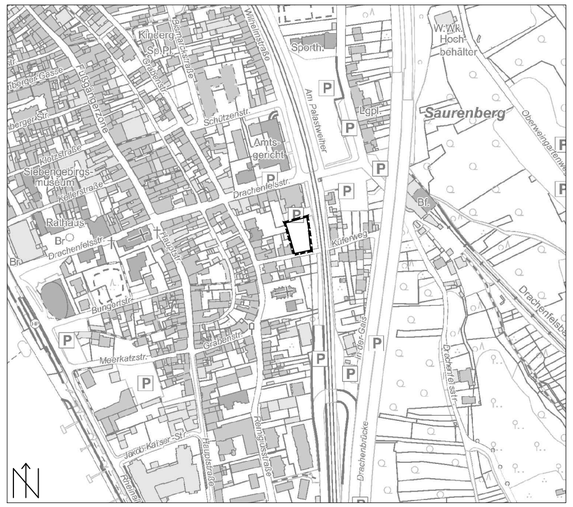
Städtebauliche und technische Kriminalprävention

Wohngebäude (Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser), Garagenanlagen, Grünanlagen sowie Gewerbe- und Industrieobjekte sollen zum wirksamen Schutz vor Kriminalität - wie z. B. Einbrüchen, Vandalismus und Sabotage - auf ihre kriminalitätsfördernden Faktoren und Gegebenheiten durch das KK KP/O des Polizeipräsidiums Bonn frühzeitig beurteilt und beraten werden. Die Beratung ist kostenlos und die Umsetzung ist nicht verpflichtend.

Die Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen kann zur Auszeichnung mit der Plakette des Netzwerks „Zuhause sicher“ führen.

Erreichbarkeiten und Informationen: E-Mail: kkkpo.bonn@polizei.nrw.de, Telefon: 0228 15-7621 sowie 0228 15-7676, Link:
https://bonn.polizei.nrw/artikel/staedtebauliche-kriminalpraevention-6

ÜBERSICHTSKARTE (MASSSTAB 1:5.000)



Stadt Königswinter
Die Bürgermeisterin
Servicebereich Stadtplanung

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10/11 »WESTFALENHOF/AM STADTGARTEN« FÜR DEN BEREICH »PARKPLATZ NÖRDLICH DES KÜFER-WEGES« IM STADTTEIL KÖNIGSWINTER

Maßstab 1 : 500

Planformat DIN A2

Stand: Januar 2026
(Fassung zur Veröffentlichung)