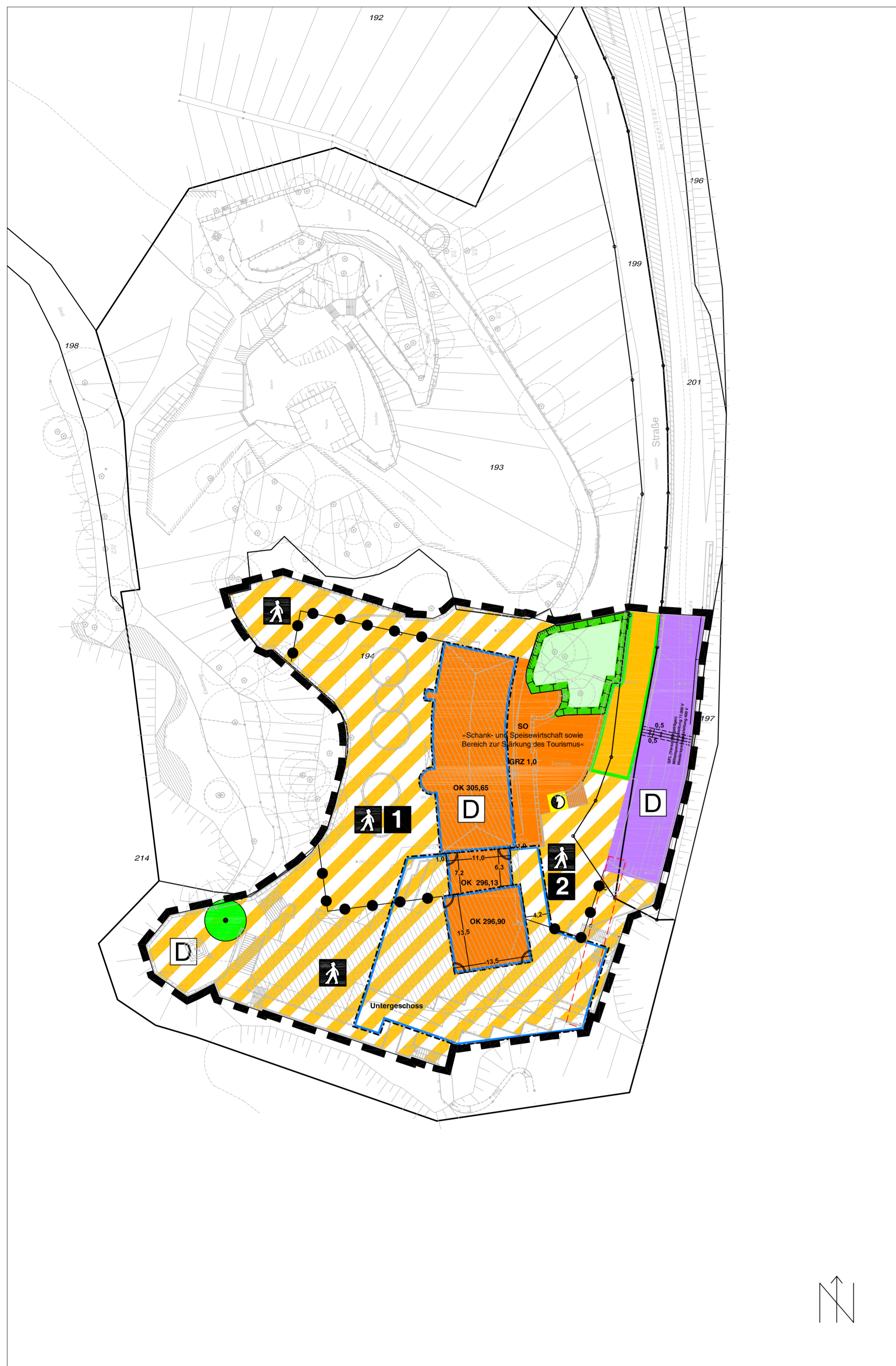


ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



ZEICHNERERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung »Schank- und Speisewirtschaft sowie Bereich für die Stärkung des Tourismus« (siehe textliche Festsetzung Nr. 1)

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

GRZ 1,0 Grundflächenzahl, z. B. 1,0

OK 296,13 maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen, Angabe in Meter über Normalhöhennull (NHN)

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

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung Fußgängerbereich (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.1)

Zweckbestimmung Fußgängerbereich und 1 (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.1 und 4.2)

Zweckbestimmung Fußgängerbereich und 2 (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.1 und 4.3)

private Bahnanlage

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

Fläche für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung Elektrizität

Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

unterirdische Stromleitung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

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

Zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten (GFL) für Versorgungsträger zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (§ 9 Abs. 6 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Darstellung ohne Normcharakter

Gebäude (Bestand)

Flurstücksgränze

Flurstücksnummern

Vermaßung in Meter, z. B. 5,0 m

Höhenpunkt, Höhe in Meter über Normalhöhennull (NHN)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGESETZBUCH

1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Es wird gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung »Schank- und Speisewirtschaft sowie Bereich für die Stärkung des Tourismus« festgesetzt.

1.2 In dem sonstigen Sondergebiet »Schank- und Speisewirtschaft sowie Bereich für die Stärkung des Tourismus« sind die folgenden, dem Nutzungszweck des Baugebietes dienenden baulichen Anlagen zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Wohnungen für Aufsichts- und Beringungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind,
- Läden / Verkaufsstellen (Kiosk, Verkaufsstände).

1.3 In dem Sondergebiet »Schank- und Speisewirtschaft sowie Bereich für die Stärkung des Tourismus« sind weiterhin zulässig:

- untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (§ 14 Abs. 1 BauNVO).
- Die nach § 14 Abs. 2 BauNVO der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt wurden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen der erneuerbaren Energie.

- Räume, Anlagen und Einrichtungen zur Durchführung von kulturellen, sonstigen unterhaltenden Veranstaltungen, Tagungen und Feierlichkeiten.

2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist als Höhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) in der Planzeichnung festgesetzt. Die Höhe bezieht sich bei Flachdachausführung auf die Oberkante der Attika, bei geneigten Dächern auf den First.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In der innerhalb der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung »Fußgängerbereich« durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind nur unterirdische bauliche Anlagen zulässig.

4 Verkehrsfläche, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Auf der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung »Fußgängerbereich« ist auch eine außergastronomische Nutzung zulässig.

4.2 Auf der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung »1« sind im Sommer ruhige öffentliche kulturelle Veranstaltungen im Freien zulässig; dabei sind insbesondere akustische Verstärkungsanlagen, Feuerwerke und offenes Feuer (bspw. Fackeln) nicht zulässig (siehe Hinweis Nr. 7).

4.3 Auf der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung »2« sind auch nicht überdachte Stellplätze und Parkstände zulässig.

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

5.1 Auf der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umgrenzten und festgesetzten Fläche werden Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensbedingungen der Mauereidechse und zur Vergrößerung ihres Habitats durchgeführt (Entfernung nicht-standorttypischer Gewächse, Abtragung des eutrophen Oberbodens, Entwicklung als Fels- und Felsgrusbereich mit wärmeliebenden Trockenfluren durch freie Sukzession, Herstellung einer spaltenreichen Trockenmauer im besetzten Bereich, Freistellung des Mauerabschnitts am Kutschenschweg von Bewuchs, vgl. Kapitel 6.1.1 des landschaftspflegerischen Begleitplans, der diesem Bebauungsplan anliegt).

5.2 Zum Schutz der Vogelfauna müssen an großflächigen Verglasungen geeignete Maßnahmen zur Vermeidung bzw. deutlichen Verminderung des Vogelschlags getroffen werden.

5.3 Zum Schutz ziehender Vogelarten und Insekten müssen die Lichtemissionen von Innenbeleuchtung und Außenbeleuchtung (Abstrahlwinkel) minimiert werden. Die Außenbeleuchtung soll durch Natrurndampf-Hochdrucklampen geschehen. Die Empfehlungen des LANUV (Geiger, A., Kiel, E.-F. und Woike, M.: Künstliche Lichtquellen - naturschutzfachliche Empfehlungen. in: »Natur in NRW«, Heft 4/2007, S. 46 - 48, der Begründung dieses Plans anliegend) sind zu beachten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 86 BAUORDNUNG NRW

1 Dacheindeckung

Geneigte Dächer sind mit Naturschiefer zu decken.

2 Antennen, Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen

2.1 Antennen (bspw. Parabolantennen) sind nicht zulässig.

2.2 Mobilfunkmaste sind nicht zulässig.

2.3 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen, die sich optisch von der Dachfläche abheben, müssen folgende Anforderungen berücksichtigen:

- Sie sind mit gleicher Dachneigung wie die Dachfläche in diese einzubinden.
- Sonnenkollektoren müssen die Farbe der Dacheindeckung haben.
- Die Rahmen von Photovoltaikanlagen müssen die Farbe der Dacheindeckung haben.

3 Werbeanlagen

3.1 Werbeanlagen sind an dem denkmalgeschützten Gebäude nicht zulässig.

3.2 Werbeanlagen sind an übrigen Gebäuden nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind in Form von Schriftzügen und Einzelbuchstaben bis zu einer Höhe von 40 cm und nur an zwei Fassadenseiten zulässig. Die Schriftzüge und Einzelbuchstaben müssen auf der Außenmauer aufgebracht werden.

3.3 Beleuchtungsanlagen für die Werbeanlage sowie selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Licht im Zusammenhang mit Werbeanlagen ist grundsätzlich nicht zulässig.

3.4 Freistehende Werbeanlagen und Fahnenmaste sind nicht zulässig.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des ErbStRG vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018 ff.)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 863, 975)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 950)

HINWEISE

1 Abfallbeseitigung
Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallende bauschuttartige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

2 Vorbeugender Brandschutz
Es ist eine Löschwassermenge von mindestens 1.600 Liter pro Minute für mindestens zwei Stunden für das Gebiet erforderlich. Sollten weitere Gewerbebetriebe oder andere Gebäude besonderer Art oder Nutzung dort vorhanden oder vorgesehen sein, ist in Abhängigkeit von der Nutzung unter Umständen eine erhöhte Löschwassermenge erforderlich. Soll die Löschwasserversorgung durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz sichergestellt werden, sind Hydranten gemäß DIN 3221 bzw. 3222 vorzusehen. Ihre Lage ist so einzuplanen, dass eine schnelle Inbetriebnahme, insbesondere durch den ruhenden Verkehr, nicht behindert wird. Die in dem Gebiet vorhandenen bzw. geplanten Gebäude müssen über eine für Feuerwehrfahrzeuge befahrbare Zufahrt erreichbar sein. Die Feuerwehrzufahrt ist gemäß § 5 der BauO NRW zu planen und auszubauen. Auf die Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung (VV BauO NRW) Ziffer 5 wird hingewiesen. Sollten Gebäude oder Gebäudeteile mehr als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein, ist eine befahrbare Zufahrt gemäß den oben genannten Vorgaben auszuführen.

3 Kampfmittel
Die Kampfmittelfreiheit kann nicht garantiert werden. Bei Erd-Bauarbeiten sind in Verdachtsfällen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Sollten in dem Plangebiet Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. durchgeführt werden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Zwecks Abstimmung der Vorgehensweise ist eine Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst (Az. 22.5-3-5382024-143/09) - erforderlich.

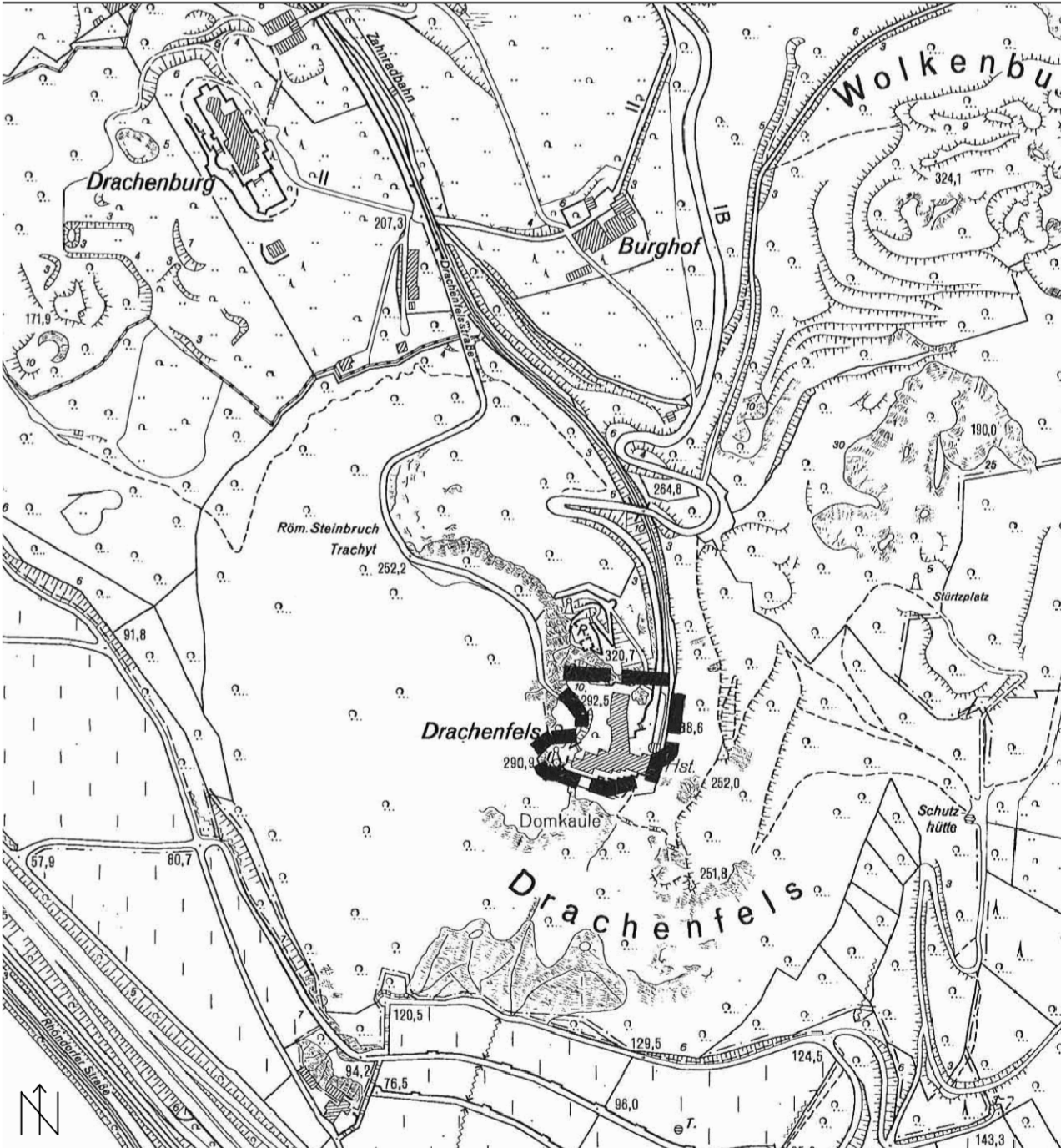
4 Bodendenkmäler
Im südlichen Teil des bestehenden Restaurants gibt es Relikte der Vorgängerbebauung aus dem 19. Jahrhundert. Eine Erhaltung der teilweise in den Keller eingebundenen Fundamente ist unter Wertung bodendenkmalpflegerischer Belange nicht zwingend geboten, wenn ihre Dokumentation gewährleistet ist. Bei Planrealisierung muss daher eine detaillierte Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege erfolgen. Es wird auf §§ 9, 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, 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.

5 Erdbebenzone
Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Untergrund). Die DIN 4149 (Fassung April 2005) ist zu beachten.

6 Baugrund
Aufgrund wechselnder Baugrundsubstrate werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

7 Sondernutzungserlaubnis für Veranstaltungen
Auf der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung »Fußgängerbereich« und »1« sollen Sondernutzungen für kulturelle Veranstaltungen nur im Zeitraum vom 21. Juni bis 22. September genehmigt werden. In den Monaten Juni und Juli sollen die Veranstaltungen um 22.00 Uhr, im Monat August um 21.00 Uhr und im Monat September um 20.00 Uhr beendet sein. Märkte, Messen und Unternehmenspräsentationen sollen nicht genehmigt werden. Die Empfehlungen des LANUV (Geiger, A., Kiel, E.-F. und Woike, M.: Künstliche Lichtquellen - naturschutzfachliche Empfehlungen. in: »Natur in NRW«, Heft 4/2007, S. 46 - 48, der Begründung dieses Plans anliegend) sind zu beachten.

8 Landschaftspflegerischer Begleitplan / Auflagen für die Baugenehmigung
Der landschaftspflegerische Begleitplan trifft detaillierte Aussagen über Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen, die vor, während und nach dem Eingriff des derzeit verfolgten Neubauvorhabens zu befolgen sind.



AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Planunterlagen stimmen mit dem Liegenschaftskataster vom April 2010 überein und entspricht den Anforderungen.

Die Festsetzung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Königswinter, den ____ 2010

Im Auftrag
(Siegel)

ÖFFENTLICHKEITSBEILIEGUNG

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Königswinter hat am 10.06.2009 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen.

Dieser Beschluss wurde am 16.06.2009 bekanntgemacht.

Am 15.06.2010 hat der Planungs- und Umweltausschuss den Aufstellungsbeschluss erneut gefasst.

BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 24.06.2009 in Form einer Bürgeranhörung durchgeführt worden.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.06.2010 bis 30.07.2010 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, am 19.06.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

BEHÖRDENBETEILIGUNG

Der Rat hat am 29.09.2010 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzungs beschlossen

Königswinter, den ____ 2010

(Siegel) - Bürgermeister -

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat hat am 29.09.2010 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzungs beschlossen

Königswinter, den ____ 2010

(Siegel) - Bürgermeister -

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss ist am ____ 2010 gemäß § 10 BauGB mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung, Bauverwaltung von jedermann eingesehen werden kann, ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Königswinter, den ____ 2010

(Siegel) - Bürgermeister -



Stadt Königswinter
Der Bürgermeister
Planungsabteilung

BEBAUUNGSPLAN NR. 10/32 »DRACHENFELS UND UMGEBUNG« FÜR KÖNIGSWINTER-ALTSTADT

Maßstab
1 : 500

Zeichnerische Festsetzungen,
Zeichenerklärung,
textliche Festsetzungen,
Hinweise,
Übersichtskarte,
Verfahrensvermerke,
Rechtsgrundlagen

Dieser Plan ist der Urkundsplan.
Königswinter, den ____ (Siegel) (Bürgermeister)

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan überein.
Königswinter, den ____ (Siegel)