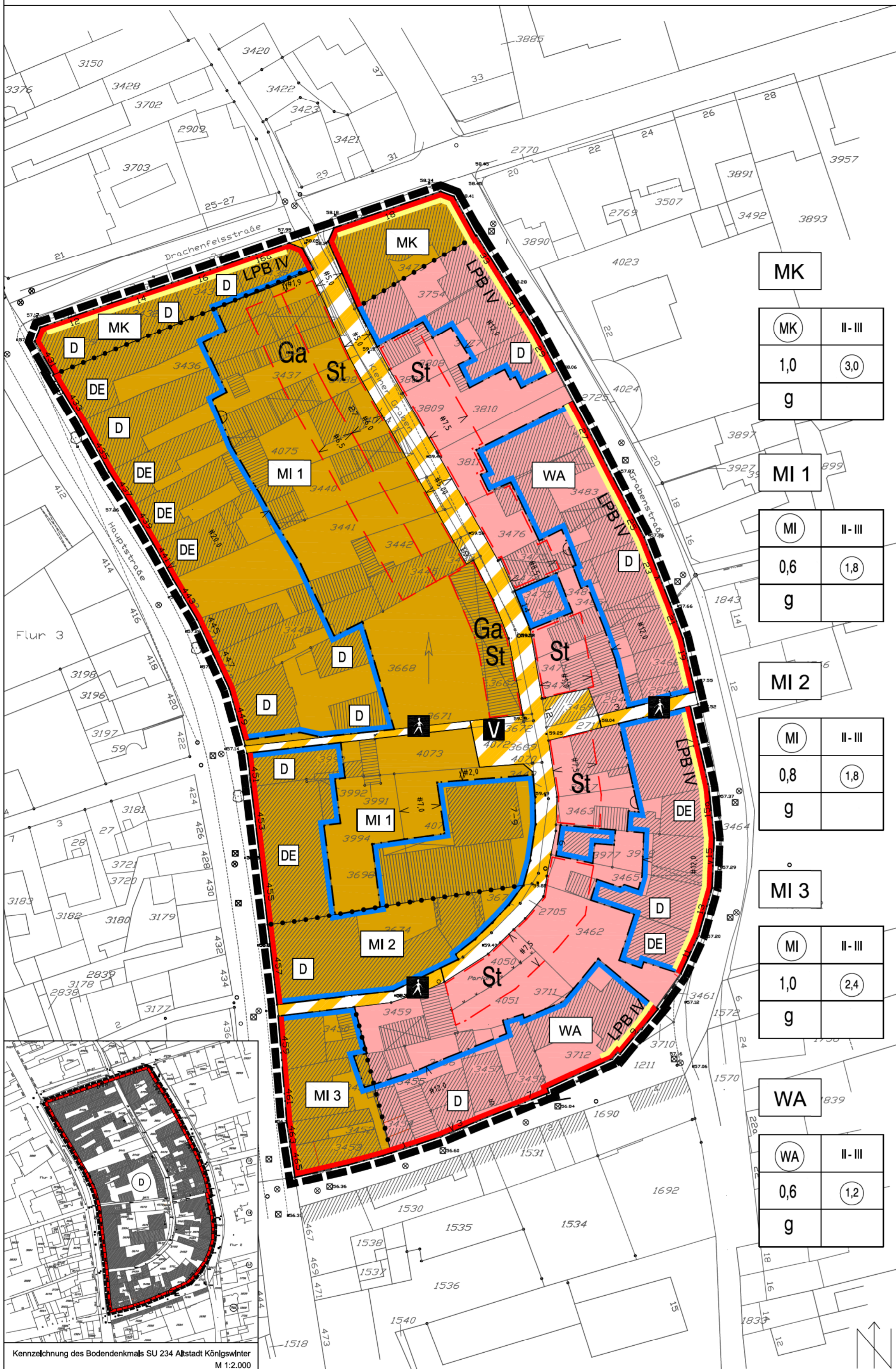


Bebauungsplan Nr. 10/34 "Zwischen südlicher Grabenstraße und Hauptstraße"



Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BaunVO-)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)



Mischgebiete (§ 6 BauNVO)



Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

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



Geschossflächenzahl



Grundflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse



geschlossene Bauweise



Baulinie



Baugrenze

Verkehrsfächchen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsfächchen besonderer Zweckbestimmung



Fußgängerbereich



Verkehrsberuhigter Bereich

Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)



Kennzeichnung des Bodendenkmals SU-234 Altstadt Königswinter im Bereich des Geltungsbereichs



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)



Erhaltenswertes Gebäude Denkmalkataster der Stadt Königswinter

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Stellplätze



Garagen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Kennzeichnung des Lärmpegelbereiches an den entsprechenden Fassaden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Lärmpegelbereich IV

Darstellung ohne Normcharakter



Gebäude (Bestand)



Flurstücksgrenze



Flurstücksnr.



Vermaßung in Meter, z. B. 5,0 m



Parallelvermaßung in Metern, z. B. 7,5 m



0 5 10 20 50 m



Kennzeichnung des Bodendenkmals SU 234 Altstadt Königswinter M 1:2.000

Die Planunterlage stimmt mit dem Liegenschaftskataster vom April 2010 überein und entspricht den Anforderungen.
Königswinter, den 22.05.2012 L.S. Dipl.-Ing. Doerenkamp
(Siegel)
Die Festsetzung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Königswinter, den 22.05.2012 L.S. Dipl.-Ing. Doerenkamp
(Siegel)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Königswinter hat am 05.04.2006 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Dieser Beschluss wurde am 22.12.2007 bekanntgemacht.
Königswinter, den 22.05.2012 L.S. i.V. Sridharan (Siegel) - Bürgermeister -

ÖFFENTLICHKEITSBEILIEGUNG
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 06.02.2008 bis 14.03.2008 in Form einer Bürgeranhörung durchgeführt worden.
Königswinter, den 12.06.2012 L.S. i.V. Sridharan (Siegel) - Bürgermeister -
Die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 16.03.2011 in Form einer Bürgeranhörung durchgeführt worden.
Königswinter, den 12.06.2012 L.S. i.V. Sridharan (Siegel) - Bürgermeister -

BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 06.02.2008 bis 14.03.2008 frühzeitig an der Aufstellung dieses Planes beteiligt.
Königswinter, den 12.06.2012 L.S. i.V. Sridharan (Siegel) - Bürgermeister -

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit Begründung in der Zeit vom 19.07. bis 19.08.2011 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsvorbereitung vorgebracht werden können, am 11.07.2011 ortsüblich bekanntgemacht.
Königswinter, den 12.06.2012 L.S. i.V. Sridharan (Siegel) - Bürgermeister -

BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.07.2011 bis 19.08.2011 an der Offenlage dieses Planes beteiligt.
Königswinter, den 12.06.2012 L.S. i.V. Sridharan (Siegel) - Bürgermeister -

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat hat am 17.10.2011 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen
Königswinter, den 12.06.2012 L.S. i.V. Sridharan (Siegel) - Bürgermeister -

INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluss ist am 22.6.12 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 12.06.2012 L.S. i.V. Sridharan (Siegel) - Bürgermeister -

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**
Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment aus nicht jugendfreien Artikeln und/oder Druckzeugnissen besteht, z.B. Sexshops usw., als Untergruppe der nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen, nicht störenden Gewerbebetriebe, im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.
- Kerngebiete gem. § 7 BauNVO [MK]**
 - Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungstätten und die gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig.
 - Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zulässig.
 - Gem. § 1 Abs. 7 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO und sonstige Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO ab dem ersten Obergeschoss allgemein zulässig.
- Mischgebiete gem. § 6 BauNVO [MI]**
 - Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6.-8. BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nicht zulässig.
 - Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nicht zulässig.
- Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO [WA]**
 - Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht zulässig.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 Bau NVO**
Eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien ist bis zu einer Tiefe von 0,2 m für technische Sanierungsmaßnahmen ausnahmsweise zulässig. Technische Sanierungsmaßnahmen beinhalten Maßnahmen zur technischen oder energetischen Verbesserung der Fassade (z. B. über Wärme-/ Fassadenabdämmung).
Eine Überschreitung der Baugrenzen bis 1 m, maximal bis zur Straßenbegrenzungslinie, durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker, Treppenhäuser und Vordächer, ist in den Kerngebieten und Mischgebieten ab dem zweiten Obergeschoss sowie in den Allgemeinen Wohngebieten ab dem ersten Obergeschoss, ausnahmsweise zulässig.
- Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) I. V. m. § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
 - Nebenanlagen sind nur in der von der Hauptstraße und Grabenstraße abgewandten, rückwärtigen Grundstückshälfte zulässig.
- Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) I. V. m. § 12 Abs. 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
 - Stellplätze und Carports sind nur in den mit „St“ gekennzeichneten Flächen am Kleinen Graben zulässig.
 - Garagen sind nur in den überbaubaren Flächen und in den mit „Ga“ gekennzeichneten Flächen zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch (BauGB)**
 - Flachdächer von Garagen und Stellplatzüberdachungen (Carports) sind mit kulturfähigem Substrat abzudecken und extensiv zu begrünen.
 - Überdachte Stellplätze (Carports) sowie freiliegende, geschlossene Garagenwände sind mit Kletterpflanzen entsprechend den Vorgaben der Pflanzenliste I zu begrünen.
 - Auf den privaten Grundstücken sind Zufahrten, Stellplätze, Zugänge und sonstige Betriebsflächen so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit der Beläge gewährleistet ist.
 - Die nach den vorstehenden Ziffern festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und ggf. zu ersetzen.
- Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, ausgenommen der mit LPB IV gekennzeichneten Flächen, wird der Lärmpegelbereich III festgesetzt.
Zum Schutz vor Lärmimmissionen sind passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen. Für die festgesetzten Lärmpegelbereiche III und IV gelten die nachfolgenden aufgeführten Tabellen für Dämmwerte der Außenbauteile.

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 und Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel lt. den Lärmkarten zur Tageszeit In dB(A)	Raumarten		
		Bettenträume in Krankenhäusern und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume u.ä. ¹⁾
III	61-65	40	35	30
IV	66 - 70	45	40	35

¹⁾Soweit der einwirkende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist.

- Ausnahmen von den Festsetzungen sind im Einzelfall bei Nachweis der tatsächlich geringeren Anforderung an die jeweiligen Bauteile möglich.
- Ab dem LPB IV sind Schlafräume zwingend mit schalldämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.
- Bauordnungsrechtliche Vorschriften §9 (4) BauGB I. V. m. § 86 BauO NRW**
- Garagen und Stellplätze**
Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Carports sind nur begrünte Flachdächer zulässig.

Hinweise

Gestaltungsatzung
Für die Errichtung von Gebäuden, baulichen Anlagen und sonstigen baulichen Maßnahmen im Plangebiet gelten die Vorgaben und Bestimmungen der Gestaltungsatzung "Altstadt Königswinter" der Stadt Königswinter.

Bodendenkmale
Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich des Bodendenkmals SU 234 - Altstadt Königswinter. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Königswinter als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B484, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Wahrung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. (§§ 15 und 16 DSchG).

Lärmimmissionen
Schlafräume, die nachts einem Außenlärmpegel von mehr als 45 dB(A) ausgesetzt sind (LPB III), sollten mit schalldämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden.

Oberboden
Der bei den Bauarbeiten anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden sollen gem. § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufgetragen werden, hierbei ist die DIN 18.915 zu beachten.
Der Einbau von Recyclingstoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Das im Rahmen der Baureinigung 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, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen. Werden bei den Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. (siehe § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW).
Gegebenenfalls sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Technischen Umweltschutz abzustimmen.
Bei der Entsorgung von Aushubmaterialien mit schädlichen Verunreinigungen sind insbesondere die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

Kampfmittel
Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Bei Kampfmittelfunden während der Erd-/ Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.
Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland, Außenstelle Köln abzustimmen.

Wehrbereichsverwaltung
Bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen mit einer Höhe von mehr als 20 m über Grund ist der Erlass zum Beteiligungsverfahren der Wehrbereichsverwaltung West zu beachten. Die Wehrbereichsverwaltung West ist im Bauantragsverfahren zu beteiligen.

Erhaltenswerte Einzelanlagen
Im Plangebiet sind erhaltenswerte Einzelanlagen, die noch nicht formell in den Denkmalkateter eingetragen sind, durch ein DE im Quadrat gekennzeichnet. Sie sind vom Rheinischen Amt für Denkmalpflege anerkannt. Ihre Erhaltung liegt wegen ihrer geschichtlichen, wissenschaftlichen oder künstlerischen Bedeutung oder zur Bewahrung charakteristischer Eigenheiten des Stadtbildes im öffentlichen Interesse.

Einsicht in Regelwerke
Die den textlichen Festsetzungen Nr. 6.1 und 6.2 zugrunde liegende Norm DIN 4109 sowie die DIN 18.915, auf die im Hinweis zum Umgang mit den Oberböden Bezug genommen wird, können bei der Stadtverwaltung Königswinter (Bauverwaltung) eingesehen werden.

Erdbebenzone 1
Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartem Untergrund) befindet (Quelle: Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000 Bundesland Nordrhein-Westfalen, Juni 2006).

Baugrund im Plangebiet
Es wird empfohlen, vor Baumaßnahmen den Baugrund im Hinblick auf seine Tragfähigkeit und sein Setzungsverhalten zu untersuchen und zu bewerten.

Da der Baugrund im Plangebiet auf Wechsellagerungen verschiedener Substrate der fluvial abgelagerten Niederterrassensedimente sowie Beimengungen des tertiären vulkanogenen Trachytuffes beruht, kann er empfindlich auf Bodendruck von Bauwerken reagieren, so dass Setzungen möglich sein können.

Einsatz erneuerbarer Energien
Bei Baumaßnahmen und Erneuerungen im Bestand sollte die Energieeffizienz berücksichtigt werden und der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom geprüft werden.

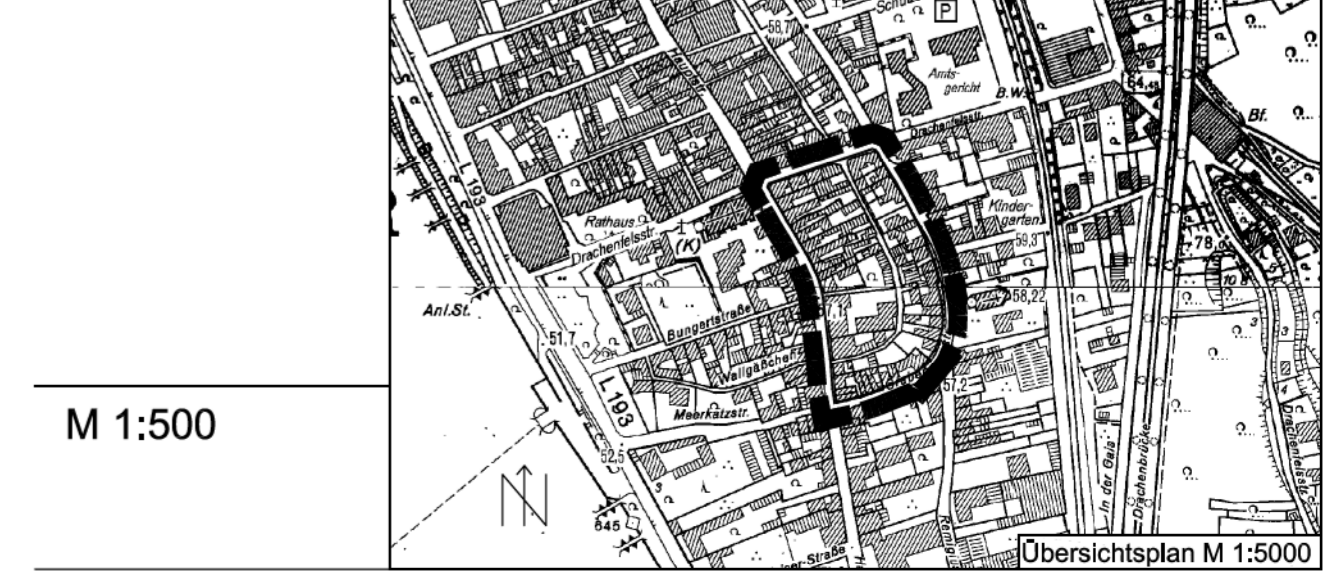
Pflanzenliste I: Kletterpflanzen

Aus nachstehender Liste sind eine oder mehrere Pflanzenarten auszuwählen:
Mindestpflanzqualität: mit Topfballen/Pflanzdichte/Pflanzabstände: je angefangene 3 m Außenwandlänge mind. 2 Pflanzen

Deutscher Name	Botanischer Name
Akebie, Klettergurke	Akebia quinata
Pfeifenwinde	Artischochia macrophylla
Trompetenblume	Campsis radicans
Baumwürger	Celastrus orbiculatus
Clematis/Waldrebe	Clematis, Wildarten und -sorten
Efeu	Hedera helix
Hopfen	Humulus lupulus
Winterjasmin	Jasminum nudiflorum
Heckenkirsche	Lonicera in Arten und Sorten
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia - tricuspidata 'Veitchii'
Schlingkletter	Polygonum aubertii
Blauregen	Wisteria sinensis



Bebauungsplan Nr. 10/34 "Zwischen südlicher Grabenstraße und Hauptstraße"



M 1:500