

ZEICHNERKLÄRUNG

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

- MI** Mischgebiet
- MK** Kerngebiet

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

- III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 Abs. 1 BauNVO
- 0,4** Grundflächenzahl als Dezimalzahl § 19 BauNVO
- 0,4** Geschossfläche als Dezimalzahl im Kreis § 20 Abs. 2 bis 4 BauNVO
- OKmax 76 m** maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen, Angabe in Meter über Normalhöhennull (NHN)
- THmax 73 m** maximale Höhe der Traufe baulicher Anlagen, bei Flachdächern bezogen auf die Attika, Angabe in Meter über Normalhöhennull (NHN)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- o-** offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO
- g** geschlossene Bauweise § 22 Abs. 3 BauNVO
- Baulinie** § 23 Abs. 2 BauNVO
- Baugrenze** § 23 Abs. 3 BauNVO
- Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfstrichtung)** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

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

- Verkehrsfächen**
- Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung Fußgängerbereich)**
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung**

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
- Grenzen zwischen verschiedenen Nutzungen sowie zwischen Maßen baulicher Nutzung**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- Stellplätze**
- Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (s. textliche Festsetzung 3 und Hinweis 4)**
- Mit Gehrechten (G) und Fahrrechten (F) zugunsten des Straßenbausträgers der B 42 zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauNVO)**
- Flächen für Bahnanlagen**
- Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (siehe Hinweis 5)**
- Baubeschränkungszonen gem. § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (siehe Hinweis 5)**
- Baudenkmal gem. Denkmalschutzgesetz NRW**

Darstellungen ohne Normcharakter

- Gebäude (Bestand)**
- Flurstücksgrenze**
- Flurstücksnr.**
- Vermaßung, z. B. parallele Linie, Abstand 3 m**
- Planung für den öffentlichen Raum**

HINWEISE

- Gestaltungssatzung**
Dieser Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung »Königswinter-Altstadt«.
- Stellplatzabläsesatzung**
Dieser Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich der Stellplatzabläsesatzung der Stadt Königswinter. Können Stellplätze nicht oder nur unter sehr großen Schwierigkeiten hergestellt werden, ist ihre Ablöse möglich.
- Kampfmittel**
Die Existenz von Kampfmitteln ist nicht auszuschließen. Erdarbeiten müssen mit entsprechender Vorsicht ausgeführt werden. Verfürtbares oder inhomogenes Erdreich kann auf Kampfmittel hinweisen. Falls Erdbaumaschinen verwendet werden, sollten sie Schichten von weniger als 50 cm ausheben. Falls Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen erfolgen, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Bei Kampfmittelfunden sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.
- Einsicht in technische Regelwerke**
Die DIN 4109 kann zu den üblichen Geschäftszeiten im Servicebereich Stadtplanung der Stadtverwaltung Königswinter, Obere Straße 8, eingesehen werden.
- Zustimmungen und Genehmigungen des Landesbetriebs Straßenbau Nordrhein-Westfalen**
Dieser Bebauungsplan ist nicht unter Mitwirkung des Straßenbausträgers zustande gekommen; § 9 Abs. 7 Bundesfernstraßengesetz ist nicht anzuwenden. Alle baulichen Anlagen in den nachrichtlich dargestellten Baubeschränkungs- und Bauverbotszonen bedürfen der Zustimmung oder Genehmigung des Landesbetriebs.

VERMERKE

Die Planunterlage stimmt mit dem amtlichen Lageplan vom 25.09.2007 überein und entspricht den Anforderungen.

Die Festsetzung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Königswinter, den 11.06.2012

L. S. Gamm
(Siegel) - Stadtbaurätin -

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat hat am 21.05.2012 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Dieser Plan ist der Urkundensplan.

Königswinter, den 12.06.2012

L. S. i. V. Sridharan
(Siegel) - Bürgermeister -

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss ist am 22.06.2012 gemäß § 10 BauGB mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung, Bauverwaltung von jedemmann eingesehen werden kann, ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Königswinter, den 22.06.2012

L. S. i. A. Hegner
(Siegel)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGESETZBUCH

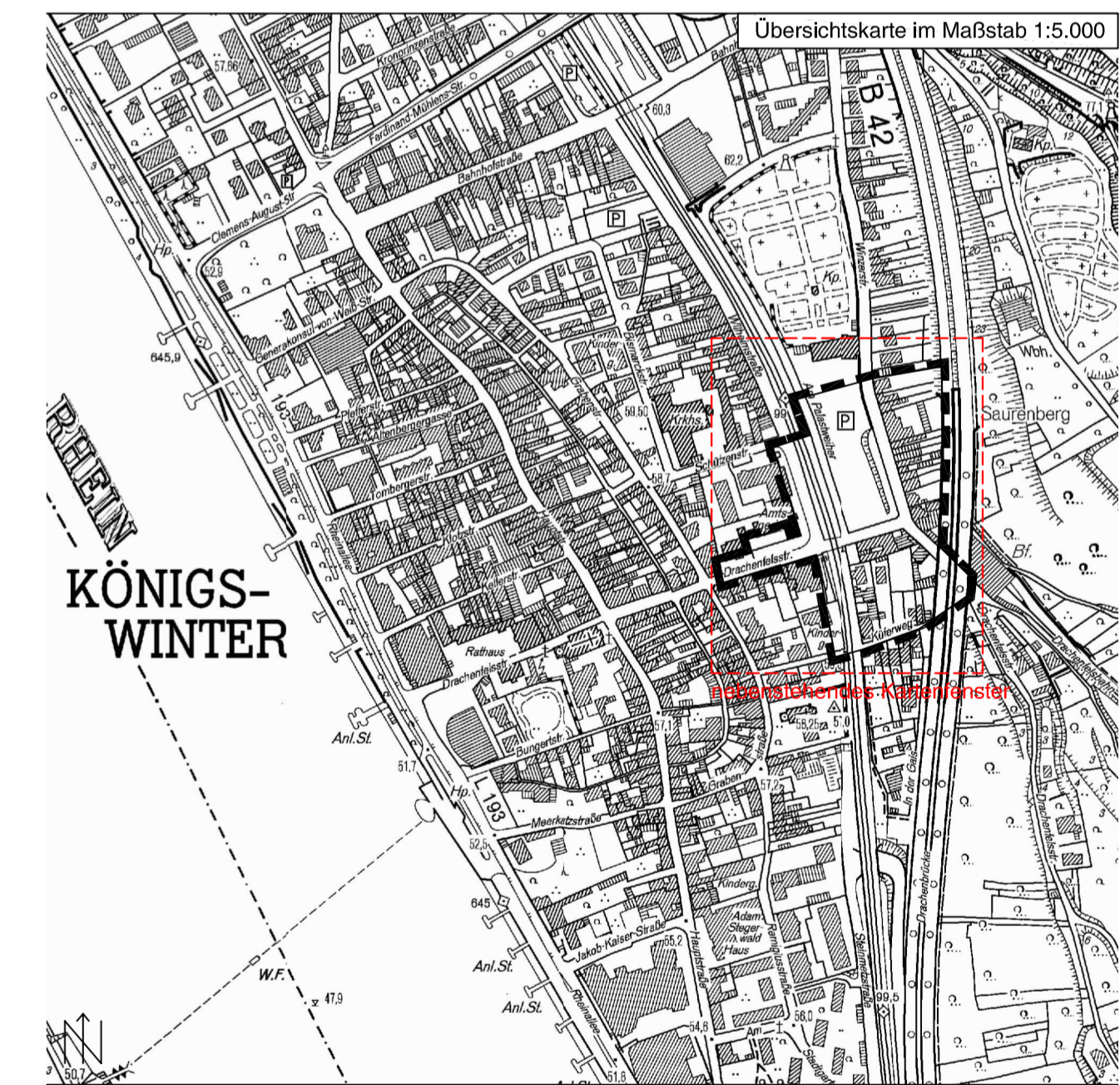
- Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Unzulässig sind in den Mischgebieten auch Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art (§ 1 Abs. 5 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO).
 - Unzulässig sind in den Kerngebieten auch Tankstellen aller Art und Vergnügungsstätten, ausgenommen Tanzlokale (§ 1 Abs. 5 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO, § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Ausnahmsweise darf die in der Planzeichnung festgesetzte höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch untergeordnete technische Aufbauten (bspw. Antennen, Lüftungsrohre) oder untergeordnete Bauteile (bspw. Schornsteine) entsteht.
 - In den festgesetzten Kerngebieten ist § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht anzuwenden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
 - Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).
 - Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 - In allen Baugebieten müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 folgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung (Schalldämmmaß R_f, res) entsprechen:

	Bettenträume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräumen u. ä.	Bürräume u. ä., soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist
Im Lärmpegelbereich IV	45 dB	40 dB	35 dB
Im Lärmpegelbereich V	50 dB	45 dB	40 dB
Im Lärmpegelbereich VI	55 dB	50 dB	45 dB
Im Lärmpegelbereich VII	60 dB	55 dB	50 dB

 *) Einzelauslegung der Anforderungen entsprechend der Örtlichkeit
Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung festgesetzt.
Falls im Einzelfall nachgewiesen wird, dass an einzelnen Gebäudeseiten die Geräuschbelastung dem festgesetzten Lärmpegelbereich nicht entspricht, müssen die Außenbauteile der betreffenden Gebäudeseiten den Anforderungen des nachgewiesenen Lärmpegelbereichs entsprechen.
- In allen Baugebieten müssen Schlafräume mit fensterunabhängigen Lüftungsanlagen ausgestattet sein.

FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 86 BAUORDNUNG NRW

- Dachform**
In den festgesetzten Kerngebieten sind zusätzlich zu den in § 7 Abs. 1 der Gestaltungssatzung »Königswinter-Altstadt« vorgeschriebenen Dachformen auch Flachdächer allgemein zulässig. Bei Flachdächern sind festgesetzte Traufhöhen auf die Oberkante der Attika zu beziehen. Auf Flachdächern sind die in § 7 Abs. 2 der Gestaltungssatzung »Königswinter-Altstadt« enthaltenen Bauvorschriften über zulässige Dacheindeckungen und die in § 7 Abs. 6 der Gestaltungssatzung »Königswinter-Altstadt« enthaltenen Bauvorschriften über zulässige Dachüberstände nicht anzuwenden.



Stadt Königswinter
Der Bürgermeister
Servicebereich Stadtplanung

BEBAUUNGSPLAN NR. 10/36
»ÖSTLICHE DRACHENFELSSTRASSE/WINZERSTRASSE«
IM STADTTEIL KÖNIGSWINTER

Zeichnerische Festsetzungen
Zeichenerklärung
Textliche Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch
Festsetzungen gem. § 86 Bauordnung NRW

sowie als weitere Planinhalte:
Übersichtskarte
Hinweise
Vermerke

Maßstab
1 : 500
Planformat
DIN A1
Stand
Oktober 2011