

BEBAUUNGSPLAN NR. 10/29 »LEMMERZBAD UND UMGEBUNG« FÜR KÖNIGSWINTER-ALTSTADT - ENTWURF



ZEICHENERKLÄRUNG

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- private Grünfläche
- Zweckbestimmung Freibad (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1)
- Zweckbestimmung Freibad und 1-5 (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.2 bis 1.6)

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

GR Grundfläche
OK maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen
 Angabe in Meter über Normalhöhennull (NNH)
TH Maximale Höhe der Traufe baulicher Anlagen
 Angabe in Meter über Normalhöhennull (NNH)

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

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

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung Elektrizität

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

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Baum mit Erhaltungsbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Sonstige Pflanzzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Mit Gäh-, Fahr-, Leitungsrechten (GFL) für Versorgungsträger zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenzen zwischen unterschiedlichen Nutzungen sowie zwischen Maßen der baulichen Nutzung

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 88 BauO NRW

SD WD Dachform, z.B. Satteldach, Walmdach
 DN 17°-23° Dachneigung

Darstellung ohne Normcharakter

- Gebäude (Bestand)
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummern
- # 16.0 parallele Vermaßung in Meter, z. B. 5.0 m
- Vermaßung in Meter
- Vermaßung Winkel
- Koordinaten nach Gauß-Krüger-Koordinatensystem

Maßstab
 1 : 500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGESETZBUCH

- Private Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Die private Grünfläche hat die Zweckbestimmung „Freibad“. Der Grünflächencharakter und die Zweckbestimmung müssen gewahrt bleiben. Bauliche Anlagen müssen sich daher in Zahl und Größe der Grünfläche unterordnen.
 - In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freibad“ und „1“ sind zulässig:
 - Freibad und der Freibadnutzung dienende Anlagen für sportliche Zwecke, - untergeordnete Anlagen für gesundheitsorientierte Dienstleistungen, - Läden, die der Zweckbestimmung „Freibad“ dienen, - Schank- und Spielwirtschäften, - Ausnahmeweise kann eine Wohnung für Aufsicht- und Betriebspersonal, die einem der Betriebe zugeordnet, ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet und für den Betriebsablauf oder für die Beaufsichtigung des Freibadgeländes erforderlich ist, zugelassen werden.
- In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freibad“ und „2“ sind Liegewiesen zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen wie Lautsprecher, Zäune und Bänke sind zulässig.
- In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freibad“ und „3“ sind Liegewiesen und Spielplätze zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen wie Lautsprecher, Zäune und Bänke sind zulässig.
- In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freibad“ und „4“ sind Liegewiesen zulässig. Als untergeordnete Nebenanlagen sind ausschließlich Zäune zulässig.
- In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freibad“ und „5“ sind Flächen für den Biopark und zulässig. Als untergeordnete Nebenanlagen sind ausschließlich Zäune zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist als Höhe in Meter über Normalhöhennull (NNH) in der Planzeichnung festgesetzt. Ausnahmeweise können untergeordnete technische Anlagen (bspw. Antennen, Lüftungsrohre) oder untergeordnete Bauteile (bspw. Schornsteine) zugelassen werden, die die in der Planzeichnung festgesetzte höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen überschreiten.
- Die in der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freibad“ und „1“ zulässige Grundfläche darf nicht durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Gebäude sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche entlang des Oberbürgeramtweges zulässig.
 - Pflanz- und Erhaltungsbindungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Entfallende, zum Erhalt festgesetzte Einzelbäume sind an gleicher Stelle gleichwertig zu ersetzen. Ausnahmeweise kann eine Ersatzpflanzung an anderer Stelle im Plangebiet erfolgen, sofern dies aus landschaftsökologischen, technischen oder rechtlichen Gründen erforderlich ist.
 - Auf den Flächen zur Anpflanzung ist eine standorttypische Strauchpflanzung zu entwickeln (vgl. Kapitel 5.3 des landschaftspflegerischen Begleitplans, der in den Umweltbericht des Bebauungsplans integriert ist).
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der Sukzession zu überlassen (vgl. Kapitel 5.3 des landschaftspflegerischen Begleitplans, der in den Umweltbericht des Bebauungsplans integriert ist).

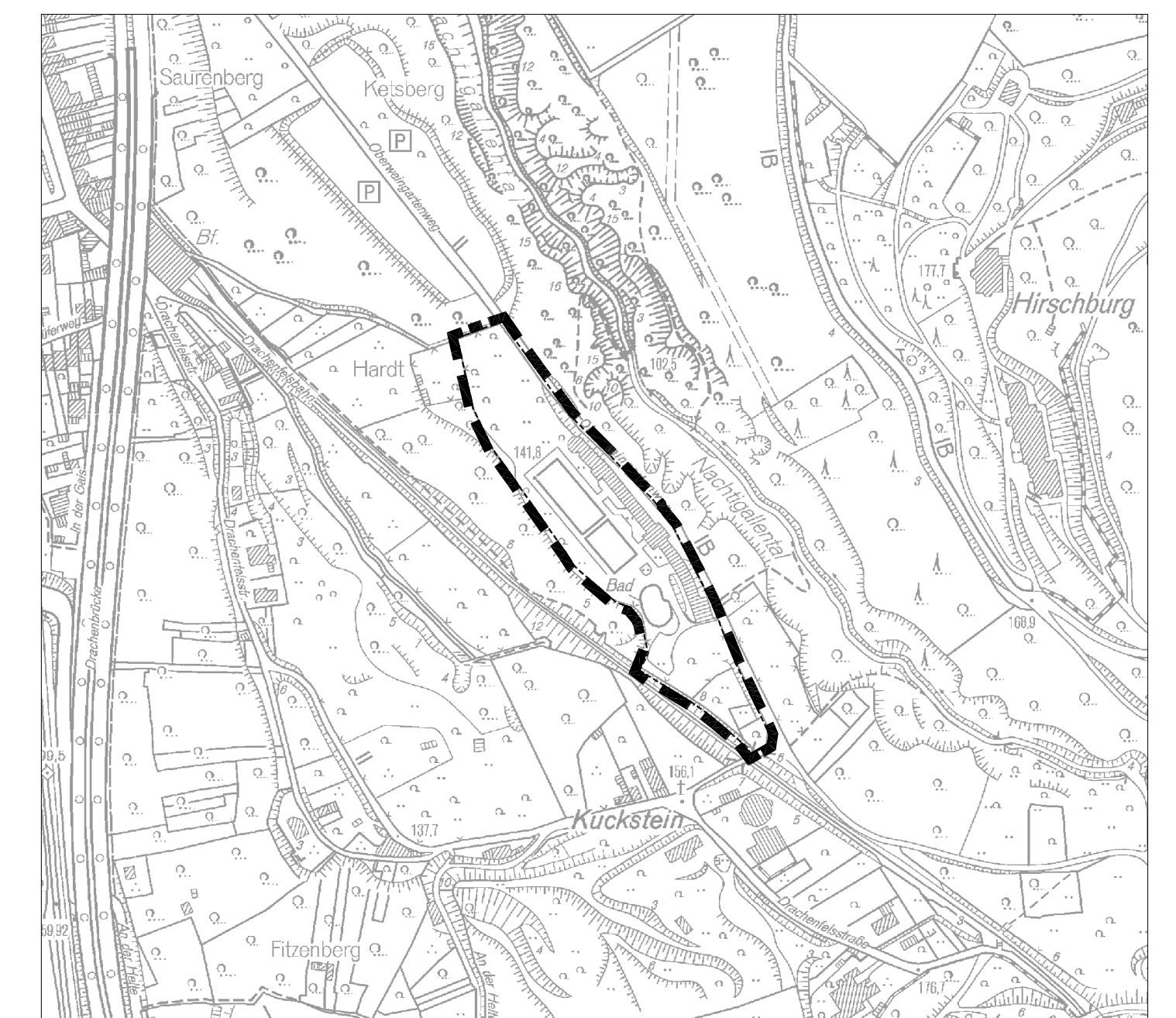
- Zum Schutz ziehender Vögelarten, Insekten und Fledermäuse müssen die Lichtemissionen von Innen- und Außenbeleuchtung (Abstrahlwinkel) auf das notwendige Maß reduziert werden. Bei der Beleuchtung des Bades sind die naturschutzfachlichen Empfehlungen der LANUV (Natur in NRW 4/07, S. 46-48) zu beachten.
- Zum Schutz der Vogelfauna müssen an großflächigen Verglasungen geeignete Maßnahmen zur Vermeidung bzw. deutlichen Verminderung des Vogelschlags getroffen werden.
- Zum Schutz der schutzwürdigen Lebensräume sind störende Veranstaltungen (z.B. Partys, Musikveranstaltungen etc.) im Freien sowie Feuerwerk und offenes Feuer im Plangebiet nicht zulässig. Aus Artenschutzgründen sind Veranstaltungen außerhalb von Gebäuden auf die Tagstunden innerhalb der Sommermonate zu beschränken.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 88 BAUORDNUNG NRW

- Dachbedeckung
 - Dachflächen sind grau oder schwarz einzudecken. Der Einsatz reflektierender, glänzender Materialien ist unzulässig. Baulich zusammenhängende Baukörper sind mit den gleichen baulichen Merkmalen hinsichtlich Dachform, Art und Farbgebung der Dachbedeckung und Dachneigung auszuführen.
- Dachaufbauten
 - Dachaufbauten dürfen insgesamt 50 % der Breite der darunter liegenden Außenwand nicht überschreiten. Einzelne Dachaufbauten dürfen eine Breite von 5 m nicht überschreiten. Zwischen den einzelnen Dachaufbauten ist ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten.
- Außenwände
 - Die Außenwände sind weiß auszuführen. Der Einsatz von Farben kann ausnahmeweise zugelassen werden, wenn der Schutz des Landschaftsbildes gewährleistet bleibt. Der Einsatz reflektierender, glänzender Materialien ist nicht zulässig. Baulich zusammenhängende Baukörper sind mit den gleichen baulichen Merkmalen hinsichtlich der Farbgebung der Außenwände auszuführen.
- Antennen, Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen
 - Antennen (bspw. Parabolantennen) sind nicht zulässig.
 - 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.
 - Der Einsatz reflektierender, glänzender Materialien ist unzulässig.
 - Sonnenkollektoren und die Rahmen von Photovoltaikanlagen müssen farblich an die Farbe der Dachbedeckung angepasst sein.
- Werbeanlagen
 - Werbeanlagen sind nur an Gebäuden 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 Außenwand aufgebracht werden.
 - Beleuchtungsanlagen für die Werbeanlagen sowie selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Licht im Zusammenhang mit Werbeanlagen ist grundsätzlich nicht zulässig.
 - Fahnenmaste sind nicht zulässig.

HINWEISE

- Bodendenkmäler
 - Auf die gesetzlichen Vorgaben der §§ 9, 15 und 16 DSchG NRW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodendenkmäler oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eickthal, An der B 484, 51481 Overath, Tel.: 02206/9050-0, 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.
- Vorbereitender Brandschutz
 - Es ist eine Löschwasseremenge von mindestens 800 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 Löschwasseremenge erforderlich. Soll die Löschwasseremenge 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.
- Kampfmittel
 - Die Kampfmittelfreiheit kann nicht garantiert werden. Eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche wird empfohlen. Sofern es nach 1945 abzuschießen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländekreuz von 1945 abzuschießen. Zwecks Abstimmung der Vorgehensweise ist eine Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst (Az.: 22-5-3/030204 -147/09) - erforderlich. Bei Erd-/Bauarbeiten sind in Verdachtsfällen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder die Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Sollten in dem Plangebiet Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. durchgeführt werden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
- Erdbebenzone
 - Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse R (Gebiete mit felsigen Untergrund).
- Baugrund
 - Aufgrund wechselnder Baugrundsubstrate werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Baugenehmigung
 - Der in den Umweltbericht integrierte landschaftspflegerische Fachbeitrag trifft detaillierte Aussagen über Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen, die vor, während und nach dem Eingriff durch Bauvorhaben zu berücksichtigen sind und als Auflagen in die Baugenehmigung einfließen.
- Versorgungsleitungen
 - Im Plangebiet sind Gas- und Wasserversorgungsleitungen vorhanden. Diese dürfen nicht überbaut oder überpflanzt werden. Vor Bau- und Planmaßnahmen ist mit der theag - Rheinische Energie Aktiengesellschaft - eine Abstimmung erforderlich.



AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Planungs- und Unterausschuss des Rates der Stadt Königswinter (PUA) hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Beschlusse, diesen Plan aufzustellen. Der Beschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Die Öffentlichkeit ist am _____ gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgeranhörung frühzeitig an der Aufstellung dieses Planes beteiligt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom _____ gem. § 4 Abs. 1 BauGB an der Aufstellung dieses Planes beteiligt worden. Dieser Plan lag mit seiner Begründung gem. § 3 Abs. 2 in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich aus. Die Offenlage wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom _____ gem. § 4 Abs. 2 BauGB an der Aufstellung dieses Planes beteiligt worden. Dieser Plan lag mit seiner Begründung gem. § 3 Abs. 2 in der Zeit vom _____ bis _____ erneut öffentlich aus. Die erneute Offenlage wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom _____ gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut an der Aufstellung dieses Planes beteiligt worden.

SATZUNGSBESCHLUSS, AUSFERTIGUNG

Der Rat der Stadt Königswinter hat nach Abwägung der Belange am _____ diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Dieser Plan ist der Urkundspis. Königswinter, den _____ 201___. (Bürgermeister)

INKRAFTTRETEN
 Der Satzungsbeschluss ist am _____ 201__, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan bei der Stadterweiterung Königswinter, Servicebereich Stadtplanung, von jedermann eingesehen werden kann, ortsüblich bekanntgemacht worden. Königswinter, den _____ 201___. (Siegel)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2011 (GV. NRW. S. 272)
 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Mai 2011 (GV. NRW. S. 271)
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
 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)

Stadt Königswinter
 Der Bürgermeister
 Servicebereich Stadtplanung

BEBAUUNGSPLAN NR. 10/29
 »LEMMERZBAD UND UMGEBUNG«
 FÜR KÖNIGSWINTER-ALTSTADT
 -ENTWURF-

Maßstab
 1 : 500

Zeichnerische Festsetzungen
 Zeichenerklärung
 Textliche Festsetzungen
 DIN A0

Sowie als nicht rechtsverbindliche Planhinhalte:
 Übersichtskarte
 Hinweise
 Vermerke
 Rechtsgrundlagen
 Stand
 September 2012

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