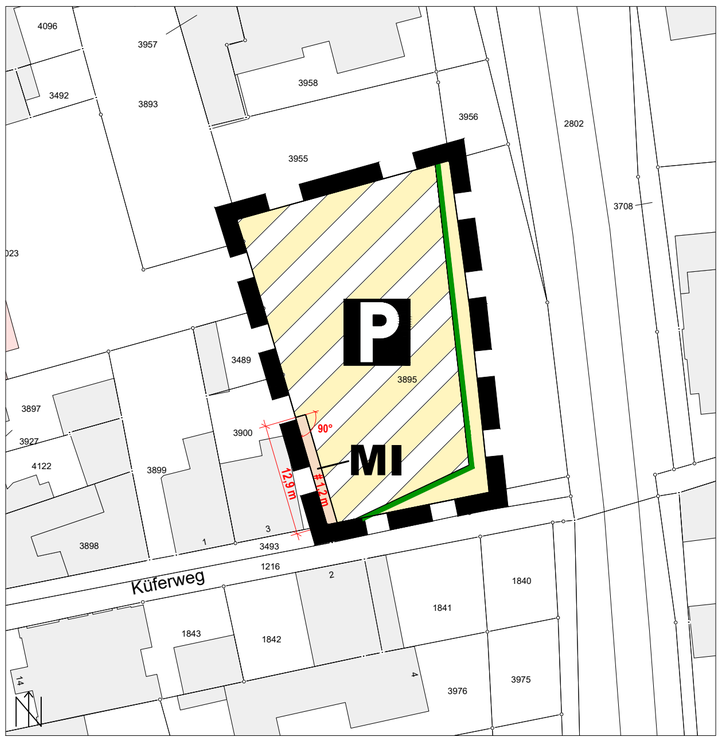
2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10/11 »WESTFALENHOF/AM STADTGARTEN« FÜR DEN BEREICH »PARKPLATZ NÖRDLICH DES KÜFERWEGES«

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 27.08.2026

gez. Geider

(Stempel)

AUSFERTIGUNG

Der Rat der Stadt Königswinter hat am 08.06.2026 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Dieser Plan ist der Urkundsplan, dessen Inhalt mit dem Satzungsbeschluss übereinstimmt.

Königswinter, den 4.9.2026

(Siegel) gez. Jüngling (Bürgermeisterin)

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss ist am 21.11.2026 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 24.11.2026

(Siegel) gez. Jüngling (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 unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer der Flächen sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen. Durch die Baumaßnahme entstehen gegenüber der DB AG keine Ansprüche auf Lärmschutz.

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.

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 InfraGO AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB InfraGO AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

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. Vorhandene Kanäle, Schächte und Entwässerungen dürfen nicht beeinträchtigt oder eingeschränkt werden.

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.

Bestehende Zugangs- und Zufahrtrechte für die Instandhaltungs- und Entstörungsdienste der Unternehmen der DB AG, dürfen nicht eingeschränkt werden. Auch nicht während der Bauzeit.

Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereiches von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und -anlagen, ist stets zu gewährleisten.

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Artenschutz

Es gelten die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß den §§ 39 und 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.

Maßnahmen zur Beseitigung von Bäumen und Sträuchern sowie von übrigen Vegetationsbeständen für Zwecke der Baufeldräumung/Baustelleneinrichtung sind außerhalb des Zeitraumes 1. März bis 30. September durchzuführen. Eine Flächenbeanspruchung innerhalb o. g. Zeitraumes ist nur nach Vorabkontrolle relevanter Lebensstätten durch eine sachkundige Person (ökologische Baubegleitung) möglich.

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 bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenaufüllungen) 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.

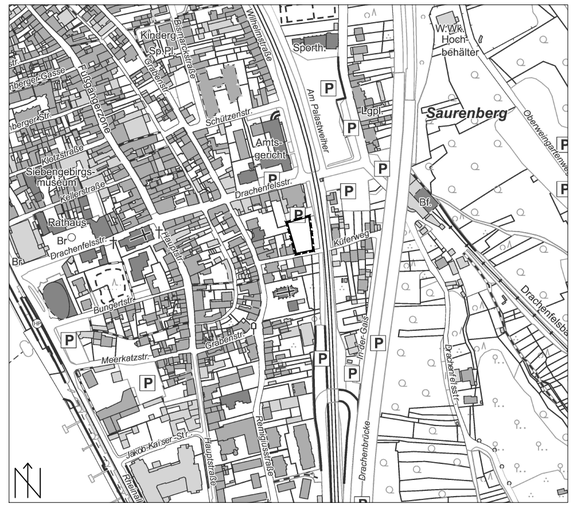
Die Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen kann zur Auszeichnung mit der Plakette des Netzwerks „Zuhause sicher“ führen.

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

Bodendenkmalschutz

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde (Stadt Königswinter, Untere Denkmalbehörde, 53637 Königswinter, Tel.: 02244 889-168, E-Mail: denkmal@koenigswinter.de) oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, E-Mail: abr.overath@lvr.de, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

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 KÜFERWEGES« IM STADTTEIL KÖNIGSWINTER

Maßstab 1 : 500

Planformat DIN A2

Stand: Juni 2026
(Fassung zur Ausfertigung)