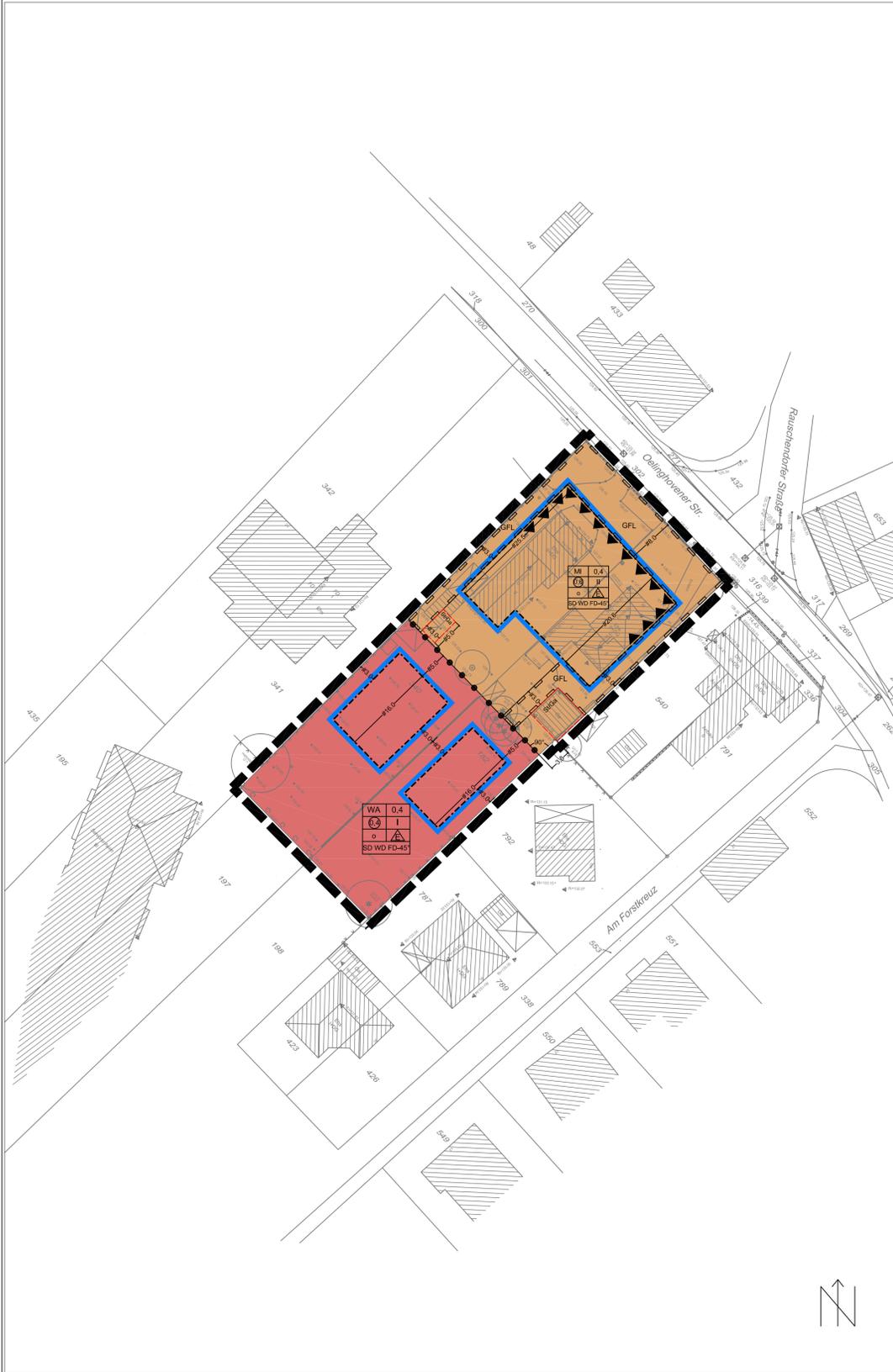


ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



ZEICHENERKLÄRUNG

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

- WA Allgemeine Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

- GRZ 0,4** Grundflächenzahl, 0,4
- GFZ 0,8** Geschoßflächenzahl, 0,8
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

- Baugrenze
  - o offen
  - ▲ nur Einzelhäuser zulässig

Sonstige Planzeichen

- St/Ga Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- GfL Mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten (GfL) für Anlieger und Versorgungsträger zu belastende Fläche (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

▲▲▲ passiver Schallschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

- SD** Satteldach
- WD** Walmdach
- FD** Flachdach
- 45°** Dachneigung bis 45 Grad

—●— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

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

Darstellung ohne Normcharakter

- Gebäude (Bestand)
- o Flurstücksgrenze
- 43 Flurstücknummern
- 45— Parallel-Vermaßung in Meter, z. B. 5,0 m



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 und 4 BauNVO)

Alle nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

2. Mischgebiet (MI) (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 und 6 BauNVO)

Es sind gemäß § 1 (5) BauNVO folgende nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Es sind gemäß § 1 (6) BauNVO folgende nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten

3. Gebäudehöhe (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 und 18 BauNVO)

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,30 m über der mittleren Höhe des natürlichen Geländes liegen. Die für die Berechnung der mittleren Höhe des natürlichen Geländes maßgeblichen Punkte sind die wesentlichen Gebäudeeckpunkte, dort wo der geplante Baukörper in das natürliche Gelände einschneidet. Das Mittel des natürlichen Geländes ergibt sich durch lineare Interpolation der Höhen an den so ermittelten Punkten.

Die Traufhöhe wird in den Gebieten mit eingeschossiger Bauweise auf höchstens 4,00 m und in den Gebieten mit bis zu zweigeschossiger Bauweise auf höchstens 6,50 m über dem fertigen Erdgeschossfußboden festgesetzt.

4. Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie § 20 BauNVO)

Bei der Ermittlung der GFZ sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB sowie § 23 BauNVO)

Ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangstreppe und deren Überdachungen sowie Vorbauten, wie Erker und Balkone, ist bis zu einem Maß von 1,00 Meter ausnahmsweise zulässig.

6. Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Im gesamten Plangebiet muss die Mindestgröße der Baugrundstücke 500 qm betragen.

7. Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, dort wo die entsprechenden Flächen zeichnerisch festgesetzt sind und im seitlichen Grenzabstand zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze zulässig. Dies gilt nicht für den seitlichen Grenzabstand im allgemeinen Wohngebiet im Bereich zwischen der Baugrenze und der Grenze des Flurstückes 792.

8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Dabei zählt das bestehende Gebäude mit der Hausnummer 26 als zwei Wohngebäude.

9. Passiver Schallschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Für die Luftschalldämmung von Außenbauteilen müssen entlang der in der Planzeichnung festgesetzten Fassadenabschnitte im Mischgebiet mindestens die in der folgenden Tabelle aufgeführten resultierenden Schalldämmmaße R<sub>w</sub>, res gemäß der DIN 4109 (Ausgabe 11/1989 einschl. Berichtigung 1 von 08/1992 und Änderung A1 von 01/2001) nachgewiesen werden:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (Von - bis dB(A))	Erforderlich R <sub>w</sub> , res des Außenbauteils für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume, u.ä. (in dB)	Erforderlich R <sub>w</sub> , res des Außenbauteils für Büroräume, u.ä. (in dB)
III	61 - 65	35	30

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Fassadenabschnitte im Mischgebiet sind fensterunabhängige Lüftungsanlagen für Schlafräume vorzusehen oder die Schlafräume sind zur lärmabgewandten Seite anzuordnen.

Falls im Einzelfall durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass an einzelnen Gebäudeselten die Geräuschbelastung dem festgesetzten Lärmpegelbereich nicht entspricht, müssen die Außenbauteile der betreffenden Gebäudeseite das für die ermittelte Geräuschbelastung erforderliche resultierende Schalldämmmaß R<sub>w</sub>, res nach DIN 4109 (Ausgabe 11/ 1989) einhalten.

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)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - 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)

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 1 des Gesetzes vom 13. Dezember 2011 (GV. NRW. S. 665)

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. Einfriedungen

Innerhalb des Plangebietes sind keine Mauern als Einfriedung zulässig. Die Höhe der Einfriedung wird auf maximal 1 Meter festgelegt.

2. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter müssen gegen Sicht von öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden.

III. HINWEISE

1. Kampfmittel

Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Es wird empfohlen, eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche vorzunehmen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Diese bauseitig durchzuführenden Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des Kampfmittelbeseitigungsdienstes gebeten. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dies schriftlich zu bestätigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Flamarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

2. Archäologische Bodendenkmale

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel. 02206 80039, Fax: 02206 80517 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. Auf die §§ 15 und 16 DSchG NW wird hingewiesen.

3. Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

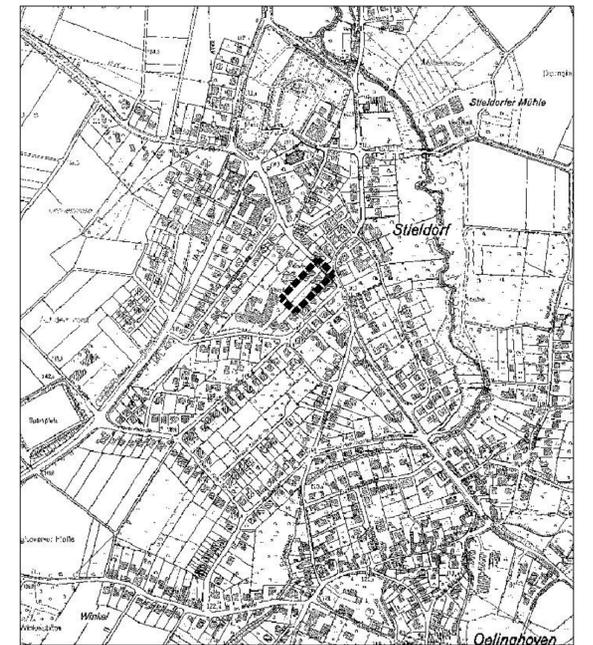
Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzuführenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

4. Einsicht in technische Regelwerke

Die technischen Regelwerke können bei der Stadtverwaltung Königswinter (Bauverwaltung) eingesehen werden.

5. Erdbebenzone 1

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse T.



Übersichtskarte im Maßstab 1:5.000

Die Planunterlage stimmt mit dem Liegenschaftskataster vom 15.04.2011 überein und entspricht den Anforderungen.

Die Festsetzung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Königswinter hat am 23.03.2011 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen.

Dieser Beschluss wurde am 11.07.2011 bekanntgemacht.

Bonn, den \_\_\_\_

(Siegel) - Pihatsch-

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 21.07.2011 in Form einer Bürgeranhörung durchgeführt worden.

Dieser Beschluss wurde am 11.07.2011 bekanntgemacht.

Königswinter, den \_\_\_\_

(Siegel) - Bürgermeister -

ÖFFENTLICHKEITSBEILGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 21.07.2011 in Form einer Bürgeranhörung durchgeführt worden.

Dieser Beschluss wurde am 11.07.2011 bekanntgemacht.

Königswinter, den \_\_\_\_

(Siegel) - Bürgermeister -

BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 13.07.2011 bis 19.08.2011 und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.05.2012 bis 11.06.2012 an der Aufstellung dieses Planes beteiligt.

Königswinter, den \_\_\_\_

(Siegel) - Bürgermeister -

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit Begründung in der Zeit vom 26.03.2012 bis 27.04.2012 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, am 19.03.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Königswinter, den \_\_\_\_

(Siegel) - Bürgermeister -

AUSFERTIGUNG

Der Rat hat am 24.09.2012 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Dieser Plan ist der Urkundsplan, dessen Inhalt mit dem Satzungsbeschluss übereinstimmt.

Königswinter, den \_\_\_\_

(Siegel) - Bürgermeister -

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss ist am 22. Juli 2011 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 \_\_\_\_

(Siegel) - Bürgermeister -

Stadt Königswinter  
Der Bürgermeister  
Servicebereich Stadtplanung

Maßstab

1 : 500

5. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 50/3 »IM STIELDORFER FELD« IM STADTTEIL KÖNIGSWINTER - STIELDORF

Zeichnerische Festsetzungen  
Zeichenerklärung  
Textliche Festsetzungen  
Planformat  
DIN A1  
Stand  
Oktober 2012