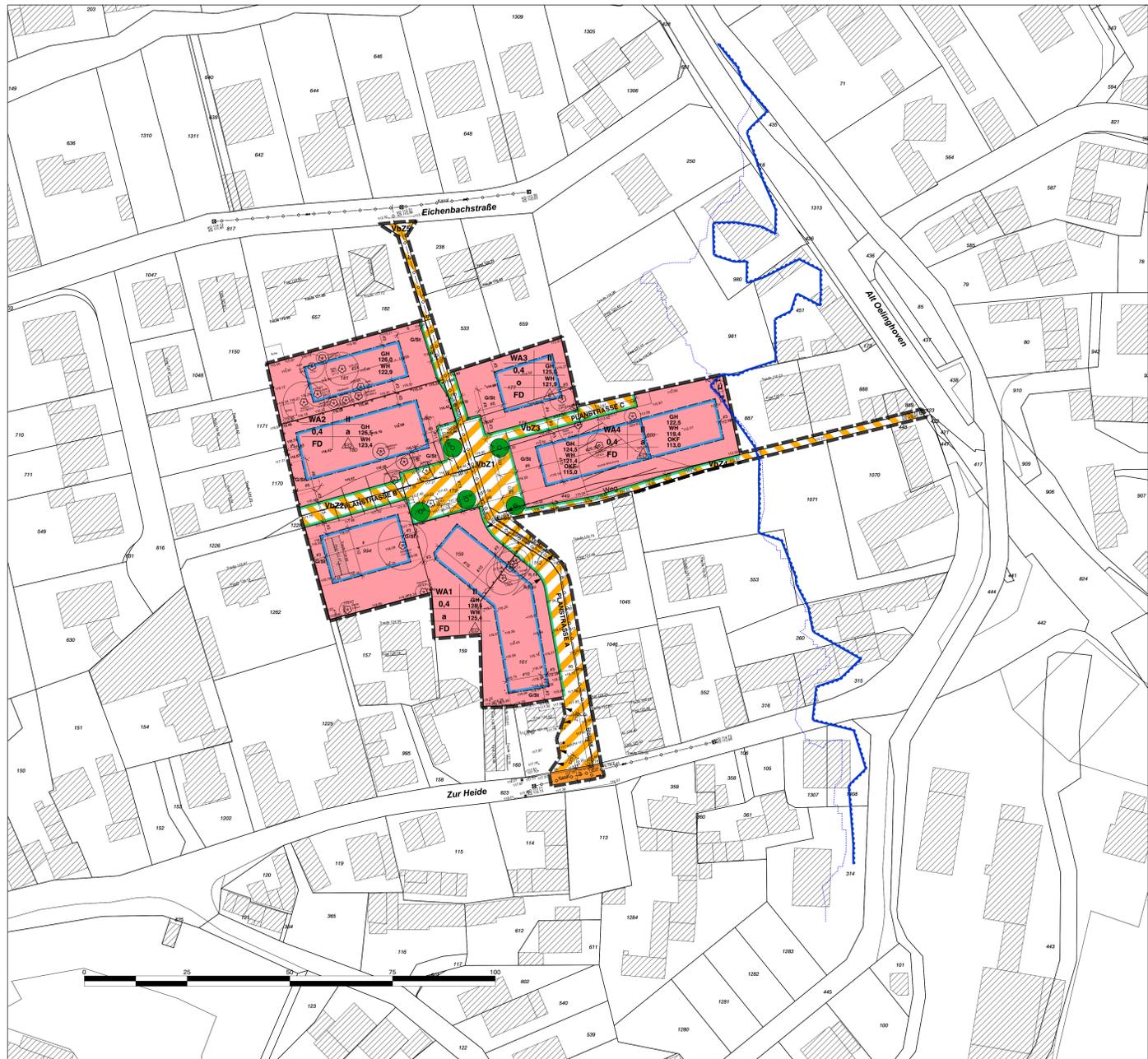


# Teil A: Planzeichnung



## Erläuterung der Planzeichen

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	Sonstige Planzeichen
<b>WA 1</b> Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO	Strassenverkehrsflächen	o, o <sub>1</sub> Flächen für nicht überdachte Stellplätze, Garagen und Carports § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	Strassenbegrenzungslinie	z.B. o <sub>1</sub> Höhenlage (Meter über NNH im DHHN 2016) als Höchstmaß: Erdgeschossfußboden (Oberkante des Rohfußbodens) § 9 Abs. 3 BauGB
<b>0,4</b> Grundflächenzahl (GRZ) § 18 BauNVO	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Spielstraße	<b>FD</b> Zulässige Dachform: Flachdach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW
<b>II</b> Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 18 BauNVO	Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Spielstraße	<b>o</b> Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 2 BauGB
<b>GH 126,6</b> Höhe baulicher Anlagen (Meter über NNH im DHHN 2016) als Höchstmaß: Oberkante baulicher Anlagen (s. textliche Festsetzung Nr. 1.2) § 18 BauNVO	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>
<b>WH 121,9</b> Höhe baulicher Anlagen (Meter über NNH im DHHN 2016) als Höchstmaß: Wandhöhe (s. textliche Festsetzung Nr. 1.2) § 16 BauNVO	Vorgeschlagene Flächen für Besucherstellplätze (nicht Gegenstand der Festsetzung)	<b>o</b> Grenzen des festgesetzten Überschwemmungsgebiets § 9 Abs. 6a BauGB
<b>Bauweise, Baugrenzen</b> § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	Vorgeschlagene Flächen für Aufstellflächen / Abfallbehälter (nicht Gegenstand der Festsetzung)	<b>o</b> Überschwemmungsgrenze bei Extremhochwasser (aus Hochwasserrisikokarte NRW) § 9 Abs. 6a BauGB
<b>o</b> Offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO	Vorgeschlagene Flächen für Treffpunkt / Spielplatz (nicht Gegenstand der Festsetzung)	<b>Hinweise</b>
<b>△</b> Nur Einzelhäuser zulässig § 18 BauNVO	<b>Anpflanzung von Bäumen</b> § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB	o, o <sub>1</sub> Vorhandener Mischwasserkanal
<b>△</b> Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO	Anpflanzung von Bäumen	o, o <sub>1</sub> Elektrizität: Vorhandene Leitung der Westnetz GmbH
<b>a</b> Abweichende Bauweise (s. textliche Festsetzung Nr. 2) § 22 Abs. 4 BauNVO		
<b>o</b> Baugrenze § 23 BauNVO		

# Teil B: Textteil

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zu Teil A: Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- Art und Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4)**  
§ 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

- Höhe baulicher Anlagen**  
§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

- Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird als Gebäude- und Wandhöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü. NNH) im DHHN 2016 in der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt.
- Maßgebender oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand des obersten Vollgeschosses mit der Dachhaut.
- Wird die Außenwand des obersten Vollgeschosses über dessen Decke vertikal fortgeführt (z. B. in Form einer Brüstung oder Attika), ist die Oberkante des oberen Abschlusses dieser aufsteigenden Wandfläche für die Wandhöhe maßgebend.
- Die maximale Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der baulichen Anlage.
- Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe durch Anlagen für die Nutzung von Solarenergie sind bis zu 1,5 m zulässig. Die Anlagen dürfen selbst eine Höhe von bis zu 1,5 m, gemessen von ihrem höchstgelegenen Schnittpunkt mit der Dachhaut, aufweisen.
- Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe durch Aufzugsvorrichtungen, Schornsteine, Abfuhr- und Abgasrohre, Antennen etc. sind um bis zu 0,8 m zulässig. Die Anlagen dürfen selbst eine Höhe von bis zu 0,8 m, gemessen von ihrem höchstgelegenen Schnittpunkt mit der Dachhaut, aufweisen.

- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 und § 23 Abs. 5 BauNVO

- In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude als Einzel- oder Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 12,0 m für ein Einzelhaus und 24,0 m für ein Doppelhaus betragen.
- Terrassen sind im Anschluss an die Bebauung bis zur Höhe des Erdgeschossfußbodens bis zu einer Tiefe von 3,0 m und einer Breite von 6,0 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- Grundstücksgrößen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Die Größe eines Baugrundstücks muss mindestens betragen:

- 250 m<sup>2</sup> für die Bebauung mit einer Doppelhaus-Hälfte,
- 400 m<sup>2</sup> für die Bebauung mit einem freistehenden Einfamilienhaus.

- Flächen für Garagen und Carports**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Auf den privaten Baugrundstücken sind Garagen und Carports nur auf den dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten wird die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf höchstens zwei festgesetzt.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

### 6.1 Maßnahmen zum Artenschutz

- Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung europäischer Vogelarten im Allgemeinen während der Brutzeit sind Maßnahmen zur Beseitigung von Bäumen und Sträuchern sowie von übrigen Vegetationsbeständen einschließlich der Fleberankung am östlichen gelegenen Schuppen für Zwecke der Baufeldräumung / Baustelleneinrichtung nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig. Von einer Gehölzröschung außerhalb dieses Zeitraumes (bei vorheriger Kontrolle auf Besatz) wird dringend abgeraten, da aufgrund der Vielzahl von potenziellen Niststätten ein Brutvorkommen sehr wahrscheinlich bzw. eine fachgerechte Kontrolle kaum durchführbar ist.
- Je nach zeitlichem Beginn der Abrissarbeiten könnten sich an den Schuppen Gelege oder Jungtiere des Hausrotschwanzes und/oder Hausperlings oder anderer Nischenbrüter befinden. Im Falle des Beginns der Abrissarbeiten innerhalb des Zeitraums 01. März bis 31. Juli ist das Vorkommen der Arten im Vorfeld zu prüfen. Bei einem Brutnachweis sind die Arbeiten bis nach dem Flüggewerden der Jungtiere zu verschieben. Eine Tötung von Nestlingen oder die Zerstörung von Eiern ist rechtswidrig i. S. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG.
- Die fachgerechte Umsetzung der in den Absätzen (1) und (2) beschriebenen Maßnahmen ist durch eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) sicherzustellen.

### 6.2 Boden- und Grundwasserschutz

- Im Plangebiet sind zur Befestigung von ebenerdigen Terrassen, Fuß- und Radwegen sowie von Wegen, die ausschließlich als Feuerwehr- und Rettungszufahrten dienen, nur versickerungsfähige Materialien (z. B. offenes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen etc.) zulässig.
- Bei Eingriffen in Bereiche, in denen natürlicher Oberboden ansteht, soll der Umgang des Oberbodens gem. DIN 18530 erfolgen. Zu Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und einer entsprechenden Zwischenlagerung bzw. Verwertung zuzuführen. Während der Bauphase ist die ordnungsgemäße Lagerung von und der sachgerechte Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu gewährleisten.

### 7. Ausschluss fossiler Brennstoffe und Nutzung solarer Strahlungsenergie

- Fossile Brennstoffe dürfen im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden.
- In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 80 % der nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Photovoltaikanlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche), ausgenommen hiervon sind als Terrassen genutzte Flächen und Rücksprungflächen im Anschluss an Staffelgeschosse (Nicht-Vollgeschosse als oberster Gebäudeabschluss).
- Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Durch geeignete Unterkonstruktion ist sicherzustellen, dass die Installation der Anlagen den für Dachbegrünung vorgesehenen Flächenanteil nicht beeinträchtigt.

### 8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- In den allgemeinen Wohngebieten sind 40 % der privaten Baugrundstücksflächen zu begrünen, davon muss der Gehölz-Anteil mindestens 10 % betragen.
- In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 70 % der Dachflächen von Gebäuden und Garagen / Carports zu begrünen, ausgenommen hiervon sind als Terrassen genutzte Flächen und Rücksprungflächen im Anschluss an Staffelgeschosse (Staffelgeschoss = Nicht-Vollgeschoss als oberster Gebäudeabschluss).
- Im Plangebiet sind bei Neuanpflanzung von Gehölzen standortgerechte Arten gemäß der Auswahlliste „Heimische Sträucher und Bäume“ im Anhang der Begründung zu diesem Bebauungsplan zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflanzen, Abgänge sind zu ersetzen.

### 9. Höhenlage und Geländeoberfläche in WA 4

- In WA 4 ist zwischen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Vb23 und der straßenseitigen, nördlichen Baugrenze eine Veränderung der Geländeoberfläche durch Auffüllen bis zu einem Höchstmaß von 115,0 m über NNH im DHHN2016 zulässig.
- Ebenfalls zulässig ist in WA 4 ein Auffüllen in Verlängerung von Vb23 nach Osten bis zu einem Abstand von 7,0 m von der Straßenbegrenzungslinie und bis zu einem Höchstmaß von 113,5 m über NNH im DHHN 2016.
- Überschreitungen der Höchstmaße für Auffüllungen in WA 4 um bis zu 0,25 m sind zulässig, wenn dieses zum Anschluss von Bebauung, Stellplätzen oder Zufahrten an die Verkehrsflächen notwendig ist.

### 10. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

#### 10.1 Oberster Gebäudeabschluss

- Über dem höchsten zulässigen Vollgeschoss sind bei einem Geschoss, welches kein Vollgeschoss ist, die Außenwände allerseitig um mindestens 1,0 m gegenüber den darunter liegenden Gebäudeaußenwänden zurückgesetzt zu errichten. Ausgenommen hiervon sind Treppenhäuser und Aufzugsschächte, wenn sie sich der Fassade optisch unterordnen.
- Satz 1 gilt nicht für Außenwände von Doppelhaushälften an der gemeinsamen Grundstücksgrenze.

#### 10.2 Einfriedungen, Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen

- Die Höhe der Einfriedungen bemisst sich ab der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche. Einfriedungen an Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschreiten. Einfriedungen an den verbleibenden Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
- Einfriedungen sind als:
  - Hecken, oder
  - Zäune in Verbindung mit rankenden Pflanzen, oder
  - Zäune mit Sträuchern zulässig.
 Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.
- Geschlossene Einfriedungen aus Stein, Beton, Metall, Holz o.ä. sind nicht zulässig.

### 10.3 Anzahl der Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken

- Je Wohneinheit sind zwei unabhängig voneinander anfahrbare Pkw-Stellplätze zu errichten.
- Ausnahmeweise ist für Wohnungen bis einschließlich 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein Pkw-Stellplatz ausreichend.
- Auf den privaten Baugrundstücken sind jeweils zwei Fahrrad-Stellplätze pro Wohnung zu errichten.

### 10.4 Gestaltung von Flächen für Müll-/Abfallbehälter

Stellflächen für Müll-/Abfallbehälter sind durch Strauchpflanzungen oder intensiv begrünte Einfriedungen optisch abzuschirmen.

## HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

### 1. Versickerung des Niederschlagswassers

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW in Verbindung mit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ist anfallendes Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Auf das Hydrogeologische Gutachten“ (Anlage C der Begründung zum Bebauungsplan) wird hingewiesen.

### 2. Vorsorglicher Wasserschutz

Bei Bauvorhaben sind die Belange des vorsorglichen Wasserschutzes zu berücksichtigen und Grundwasserunreinigungen durch wassergefährdende Stoffe wirksam zu verhindern.

Das Plangebiet liegt im geplanten Wasserschutzgebiet der Wassergewinnungsanlage Thomasegg für die Schutzzone I. Es wird darauf hingewiesen, dass die Schutzzone I festgesetzt. Nach Festsetzung des Wasserschutzgebietes sind die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

### 3. Überschwemmungsgebiet

Im Bereich des Überschwemmungsgebietes sind die Regelungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten.

### 4. Erdbebengefährdung

Bei Planung und Bemessung von Hochbauten ist die Bewertung der Erdbebengefährdung gemäß den technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen.

Das Plangebiet wird folgender Erdbebengefährdung / geologischen Untergrundklasse zugeordnet: Stadt Königswinter, Gemarkung Oelinghoven: I. Es wird darauf hingewiesen, dass die DIN 4149:2005 durch den Gesetzgeber zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des bauaufsichtlich noch nicht eingeführten Eurocodes 8 (DIN EN 1998) ersetzt werden.

### 5. Kampfmittelkunde

Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 weisen auf vermehrte Bodenkampfanlagen hin; seitens der Bezirksregierung Düsseldorf / Kampfmittelbeseitigungsdienst wird eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen. Die Karte im Anhang der Begründung weist den zu überprüfenden Bereich aus.

Solfern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschleppen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugrundengriffe auf der Internetseite / Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

### 6. Städtebauliche und technische Kriminalprävention

Das Polizeipräsidium Bonn weist auf ihr kostenloses Informations- und Beratungsangebot zur städtebaulichen und technischen Kriminalprävention hin. Ausführliche Informationen sind telefonisch sowie unter [kkrp.bonn.spr.nrw.de](http://kkrp.bonn.spr.nrw.de) erhältlich.

### 7. Lichtemissionen

Informationen zur Verhinderung nachteiliger Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen wild lebender Arten durch Lichtemissionen können der LANUV-Info 42 (2018) „Künstliche Außenbeleuchtung – Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtmissionen“ entnommen werden.

Vorsorglich wird auf die durch das Insektenschutzgesetz vom 18. August 2021 in das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eingefügte Vorschrift zum „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ (§ 41a BNatSchG) hingewiesen. Die Vorschrift tritt nach Erlass einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 4 d BNatSchG durch das zuständige Bundesministerium in Kraft.

### 8. Gründach- und Solarkataster

Das Plangebiet besitzt nach dem Solardachkataster des Rhein-Sieg-Kreises ein solarereifes Flächenpotenzial bei Solarertrag von ca. 4000 bis 4200 kWh/m<sup>2</sup>a und besitzt Photovoltaik von 1021-1031 kWh/m<sup>2</sup>a. Seitens des Rhein-Sieg-Kreises wird die Prüfung von erneuerbaren Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Plangebiet angeregt.

Mit Hilfe der Plattform Gründach- und Solarkataster auf der Homepage des Rhein-Sieg-Kreises [www.energieundklima-rsk.de](http://www.energieundklima-rsk.de) kann eine detaillierte Wirtschaftlichkeitsberechnung zur einer konkreten Anlage vorgenommen werden.

### 9. Vorbeugender Brandschutz

Für das Plangebiet ist – bei normaler Wohnbebauung – eine Löschwasseremenge von 800 Liter pro Minute für mindestens 2 Stunden erforderlich. Die gesamte Löschwasseremenge ist in einem Radius von 300 m um das Gebäude herum sicherzustellen. Für die Feuerwehr ist in einem Abstand von maximal 100 m von den einzelnen Objekten eine Entnahmestelle (Ober- oder Unterflurhydrant) vorzusehen.

Sind Gebäude bzw. Gebäudeteile mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, ist eine befahrbare Feuerwehrzufahrt einzuplanen (§ 5 Abs. 1 BauO NRW). Bei der Ausführung der Flächen für die Feuerwehr sind die Musterlinien über Flächen für die Feuerwehr in der Fassung Februar 2007 (zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) zu beachten.

### 10. Vogelschlag an Gebäuden

Durch bauliche Maßnahmen soll der Vogelschlag an Glasflächen vermieden werden. Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefährlichen Durchsichten und Spiegelungen liegen in der Verwendung halbdurchsichtiger Gläser, hochwertiger Markierungen und Abschattungen insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudekanten, transparenten Balkongeländern und Wintergärten.

### 11. Archäologische Funde und Befunde

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVF-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVF-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Vorgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### 12. Altlasten

Werden bei Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, zu informieren (siehe § 4 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungseinschätzung (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.

### 13. Abfallwirtschaft

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

Das im Rahmen der Baureifmachung anfallende, bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungsweg des abzutragenden Bodenmaterials sind vor der Ausführung der Maßnahme und vor Fall der Bruttarbeiten umzusetzen.

In der Umgebung des Plangebietes (max. 1 Kilometer) sind insgesamt 3 Kunsthorste oder 3 Nistkästen zu installieren. Die Horste können in Bäumen ab einer Höhe von ca. 10 Metern angebracht werden (Abstand zueinander mind. 100 Meter). Die Nistkästen sind an hohen Gebäuden (ebenfalls ca. 10 Meter; nicht in Clustern) oder relativ isoliert stehenden Gehöften, Maschinenhallen, Scheunen etc. zu installieren. Sie sind mindestens jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit außerhalb der Brutzeit zu überprüfen. In diesem Rahmen erfolgt auch eine Reinigung (Entfernen von Vogelkot und anderen alten Nestern).

### 14. Artenschutz

In Ergänzung zu den Festsetzungen unter 6.1 wird optional für den Turmflächen die Installation von Nistkästen oder Kunsthorsten empfohlen gemäß CEF-Maßnahme A 1 / Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe II (Anlage A der Begründung zu diesem Bebauungsplan). Die Maßnahme ist vor Fall der Bruttarbeiten umzusetzen.

In der Umgebung des Plangebietes (max. 1 Kilometer) sind insgesamt 3 Kunsthorste oder 3 Nistkästen zu installieren. Die Horste können in Bäumen ab einer Höhe von ca. 10 Metern angebracht werden (Abstand zueinander mind. 100 Meter). Die Nistkästen sind an hohen Gebäuden (ebenfalls ca. 10 Meter; nicht in Clustern) oder relativ isoliert stehenden Gehöften, Maschinenhallen, Scheunen etc. zu installieren. Sie sind mindestens jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit außerhalb der Brutzeit zu überprüfen. In diesem Rahmen erfolgt auch eine Reinigung (Entfernen von Vogelkot und anderen alten Nestern).

### 15. Vorgartensatzung der Stadt Königswinter

Die Regelungen der Vorgartensatzung der Stadt Königswinter vom 06.07.2021 sind anzuwenden.

### 16. Gründachkataster NRW

Auf das Gründachkataster NRW (<https://www.gruendachkataster.nrw.de>) wird hingewiesen.

### 17. Einsicht in die Regelwerke und geltende Satzungen

Die der Textlichen Festsetzung Nr. 6.2 und den Hinweisen Nr. 4 und 7 zugrunde liegenden Normen DIN 18300, DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ und LANUV-Info 42 (2018) „Künstliche Außenbeleuchtung – Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtmissionen“ sowie geltende Satzungen der Stadt Königswinter bei der Stadtverwaltung Königswinter (Bauverwaltung) eingesehen werden.

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) (in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I S. 2023 I Nr. 6))

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV.NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV.NRW. S. 1086)

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. April 2022 (GV.NRW. S. 490)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 – PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1602)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

## VERFAHRENSMERKRE

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Die Planunterlagen stimmt mit dem amtlichen Lageplan vom ..... überein und entspricht den Anforderungen. Die Festsetzung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Königswinter, den ..... (Stempel)

## AUSFERTIGUNG

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

Königswinter, den ..... (Siegel) (Bürgermeister)

## INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss ist am ..... gemäß § 10 BauGB mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan bei der Stadtverwaltung Königswinter, Servicebereich Stadtplanung, sowie im Internet unter [www.koenigswinter.de](http://www.koenigswinter.de) von jedermann eingesehen werden kann, ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Königswinter, den ..... (Siegel) (Bürgermeister)

## STADT KÖNIGSWINTER



## Bebauungsplan Nr. 50/13 "Azaleenweg / Alt Oelinghoven"

Entwurf M 1:500

Planungsstand: 18.04.2023