

Textteil

1 **Planungsrechtliche Festsetzungen**

§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

1.1.1 GEe – eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

In Verbindung mit § 1 BauNVO sind zulässig:

- a) Gewerbebetriebe, soweit sie im Abstandserlass Rheinland-Pfalz in der Abstandsklasse VII genannt oder auf Grund ihres zu erwartenden geringen Störgrades nicht aufgeführt sind;
- b) sonstige Gewerbebetriebe, soweit sie nachweislich keine Störungen in der umgebenden Bebauung hervorrufen;
- c) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
- d) Anlagen für kirchliche, kulturelle, sportliche, gesundheitliche und soziale Zwecke.

1.1.2 Einzelhandelsbetriebe gemäß Anlage 3 (innenstadtrelevanten Sortimente - Negativ-Liste), Tankstellen, Wohnungen jeder Art sowie Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht erlaubt.

Einzelne Zapfsäulen können zur Eigenversorgung der Betriebe zugelassen werden.

1.1.3 Einzelhandelsbetriebe gemäß Anlage 4 (nicht innenstadtrelevante Sortimente - Positiv-Liste) sind nur ausnahmsweise zulässig.

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

1.2.1 Die Höhe baulicher Anlagen darf 8,00 m, bei freistehenden Werbeanlagen 3,00 m, nicht überschreiten. Gemessen wird vom vorhandenen natürlichen Gelände bis zum oberen Abschluss der Anlage.

Die Höhenangaben sind im Bauantrag nachzuweisen.

1.2.2 Die Überschreitung der zulässigen GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist unzulässig.

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

1.3.1 Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material (z.B. sickerfähiges Pflaster, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen) zu befestigen. Dies gilt nicht, soweit durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ein Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu erwarten ist.

1.3.2 Alle im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlage (Abnahme) bzw. nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung bzw. Einsaat schließt Bodenverbesserungs- sowie Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

1.3.3 Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden, wenn nicht gesondert aufgeführt, folgende Mindestqualitäten vorgeschrieben:

- Bäume I. OrdnungHeister, 150 – 175 cm hoch
- Bäume II. OrdnungHeister, 125 – 150 cm hoch
- Straßenbäume.....Hochstämme, 18-20 cm Stammumfang
- Obstbäume.....Hochstämme, 8-10 cm Stammumfang

Sträucher.....2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 – 125 cm hoch

- 1.3.4 Mindestens 50% der festgesetzten Pflanzungen sind aus den in den Pflanzlisten aufgeführten Arten zu verwenden.
Der Anteil der Nadelgehölze darf 10 % der Gesamtanzahl angepflanzter Gehölze nicht überschreiten.
Bei der Pflanzung von Hecken sind ausschließlich Laubholzarten zu verwenden (Liste „F“)
- 1.3.5 Für die Begrünung von Fassaden sind die in Liste „D“ enthaltenen Schling- und Kletterpflanzen zu verwenden.
- 1.3.6 Anfallendes Niederschlagswasser ist gemäß § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz ganz oder teilweise vor Ort zu versickern, sofern die Untergrundverhältnisse und die Topographie dies zulassen.
Es kann auch zurückgehalten oder verwertet werden. Zur Versickerung sind primär Rasenflächen als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann. Soweit eine Versickerung nicht möglich ist, soll das überschüssige Niederschlagswasser über versickerungsfähige Gräben oder Rinnen einem oberirdischen Gewässer zugeleitet werden. Nur wenn diese Verfahrensweise nicht möglich ist, darf das Niederschlagswasser in andere dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden.
- 1.4 Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Alt. a BauGB)**
- 1.4.1 In der öffentlichen Grünfläche sind 11 Straßenbäume I. oder II. Ordnung mit einem Pflanzabstand von mind. 10,0 m zueinander anzupflanzen.
- 1.4.2 Auf den mit der Pflanzbindung festgesetzten Baugebietsflächen ist ein Gehölzstreifen aus Bäumen II. Ordnung (10% der Pflanzenanzahl) und Sträuchern gem. Liste „C“ (90% der Pflanzenanzahl) anzulegen.
Je angefangener 200 m² nicht überbaubarer privater Grundstücksfläche sind mindestens
- 1 Baum I. Ordnung (Liste „A“) oder
 - 1 Baum II. Ordnung (Liste „B“) oder
 - 2 Obstbäume (Liste „E“) und 5 Sträucher (Liste „C“)
- zu pflanzen.
- 1.4.3 Die Absätze 1.3.2 und 1.3.3 sind sinngemäß anzuwenden. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und Abgänge durch Neupflanzungen zu ersetzen.
- 1.5 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
- 1.5.1 Notwendige Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Verkehrsanlagen mit einer Höhe von bis zu 0,50 Meter sind nicht in der Planzeichnung dargestellt, aber zulässig. Straßenböschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von max. 1 : 1,5 anzulegen.
- 1.5.2 Die im Rahmen eines Straßenausbaues notwendigen Fundamente der Straßenrandbegrenzungen (Rückenstützen) dürfen bis zu einer Breite von 0,30 m auf den angrenzenden Grundstücken hergestellt werden.

2 **Örtliche Bauvorschriften**
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

2.1 **Gestaltung der Dächer**

2.1.1 Zulässig sind Sattel- und Walmdächer. Auf Nebengebäuden und Garagen/Carports sind auch andere Dachformen erlaubt.

2.1.2 Für die Dacheindeckung sind matte, dunkle Farbtöne (grau, granit, anthrazit oder ähnlich) zu wählen. Anlagen zur Gewinnung solarer Energie sind hiervon ausgenommen.

2.1.3 Dachaufbauten sind ausschließlich in Form von Einzelgauben, die sich hinsichtlich ihrer Lage in die Gliederung der Fassade einfügen, oder traufseitig eingeschobener Giebel (Zwerchhaus) zulässig, soweit ihr First mindestens 0,80 m unter dem des Hauptdaches liegt. Ihre Länge darf insgesamt 1/3 der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.
Das Errichten von mehreren vertikal übereinanderliegenden Dachgauben ist unzulässig.

2.2 **Werbeanlagen**
Werbeanlagen in Form von Wechsellicht- bzw. Blinklichtanlagen sind unzulässig.

3 **Hinweise**

3.1 Zusätzlich zur Flächenversickerung wird die Sammlung in Zisternen und Verwertung als Brauchwasser empfohlen.

3.2 Hinsichtlich der Ingenieurgeologie sind die Vorgaben der DIN 1054 an den Baugrund zu beachten.

3.3 Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie den Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG, BBodSchV) zu beachten.

3.4 Bei der Gewinnung von Erdwärme ist zu beachten, dass tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden Gesteine des Unterdevon erfassen. Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdend ist oder der Wassergefährdungsklasse 1 entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme. Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.

3.5 Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation mit Anschluss an den Abwasserzweckverband „Wachtberg-Remagen“ anzuschließen.

3.6 Es besteht die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skelettteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten, die vom Landesamt für Denkmalpflege archäologisch zu dokumentieren und zu bergen sind. Hierzu ist der Beginn jeglicher Erdarbeiten dem Landesamt für Denkmalpflege als zuständiger Fachbehörde rechtzeitig anzuzeigen (mind. 2 Wochen vorher). Auf die gemäß §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz geltende Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde wird hingewiesen. Das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Festung Ehrenbreitstein in 56077 Koblenz, ist unter der Rufnummer 0261/579400 zu erreichen. Diese Bedingungen sind in die jeweiligen Baugenehmigungen aufzunehmen.

3.7 Auf den privaten Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist dort zu fassen und entsprechend den Regelungen des Landeswassergesetzes zu versickern, zurückzuhalten oder abzuleiten. Ein Ableiten auf öffentliche Flächen ist nicht zulässig.

Stadtverwaltung Remagen
Remagen,

(Siegel)

Herbert Georgi
Bürgermeister

Anlage 1 Abstandserlass¹ (Auszug)

Abstands- klasse	Ab- stand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
VII	100	179	2.6 (2)	Anlagen zum mechanischen Be- oder Verarbeiten von As- besterzeugnissen auf Maschinen
		180	7.4 (2)	Betriebe zur Herstellung. von Fertiggerichten (Kantinendienste, Catering-Betriebe)
		181	-	Schlossereien, Drehereien, Schleifereien oder Schleifereien
		182	-	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwen- dung von Phenolharzen
		183	-	Autolackierereien
		184	-	Tischlereien oder Schreinereien
		185	-	Tapetenfabriken, die nicht durch lfd. Nrn. 112 oder 113 er- fasst werden
		186	-	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren. Koffern oder Ta- schen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
		187	-	Kompostierungsanlagen
		188	-	Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industriewat- te oder Putzwolle
		189	-	Spinnereien oder Webereien
		190	-	Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
		191	-	Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
		192	-	Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefonie-, Telegrafie- oder Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie
		193	-	Bauhöfe
		194	-	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
		195	-	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
196	-	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen, soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden.		

¹ Ministerium für Umwelt: Beteiligung der Staatlichen Gewerbeaufsichtsämter an der Bauleitplanung; hier: Abstände zwischen
Industrie- und Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlass) vom 26.02.1992

Anlage 2 Pflanzliste**Liste „A“ - Bäume I. Ordnung**

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus petraia</i>	Traubeneiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Liste „B“ - Bäume II. Ordnung

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Juglans regia</i>	Walnussbaum
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Liste „C“ - Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa tomentosa</i>	Filzrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Liste „D“ - Schling- und Kletterpflanzen

<i>Clematis i. A.</i>	Waldrebe
<i>Fallopia aubertii</i>	Knöterich
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie
<i>Lonicera i. A.</i>	Heckenkirsche (kletternde Arten)
<i>Parthenocissus i. A.</i>	Wilder Wein
<i>Vitis coignetiae</i>	Wilder Wein
<i>Vitis cult.</i>	Weinrebe
<i>Wisteria i. A.</i>	Blauregen (oder Sorten aus den vorgenannten Arten)

Liste „E“ - Streuobst

Apfelsorten:

Baumanns Renette	Goldpramäne	Landsberger Renette
Bittenfelder Sämling	Grafensteiner	Ontario
Bohnapfel	Jakob Fischer	Winterrambour
Zuccalmaglios Renette	Danziger Kantapfel	Kaiser Wilhelm
Boskoop	Jakob Lebel	

Birnsorten:

Alexander Lucas	Gellerts Butterbirne	Williams Christ
Clapps Liebling	Gute Luise	Conference
Vereinsdechantbirne		

zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten:

Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuß sowie Süßkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Mispel)

Liste „F“ - Heckenpflanzen

Acer campestre	Feldahorn
Berberis i. A.	Sauerdorn (nur grünblättrige Sorten)
Carpinus betulus.....	Hainbuche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum vulgare i. S.	Liguster, Rainweide
Viburnum opulus.....	Schneeball

Anlage 3 Innenstadtrelevante Sortimente (Negativ-Liste)
nach: Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald

- | | |
|--|---|
| - Bastelartikel; | - Getränke; |
| - Baby- / Kinderartikel; | - Glas; |
| - Beleuchtungskörper; | - Hausrat; |
| - Blumen; | - Haus- und Heimtextilien; |
| - Briefmarken; | - Hohl- und Stahlwaren; |
| - Bücher; | - Jagdbedarf; |
| - Computer und Software; | - Keramik; |
| - Multimedia; | - Kosmetika; |
| - Devotionalien; | - Kürschnerwaren; |
| - Drogeriewaren; | - Kunstgewerbe und Antiquitäten; |
| - Elektrowaren, ohne Großgeräte
(weiße Ware); | - Kurzwaren und Handarbeiten,
Wolle; |
| - Feinmechanische Erzeugnisse; | - Lebensmittelhandwerk; |
| - Fotogeräte und Fotowaren; | - Lederbekleidung; |
| - Gardinen und Zubehör; | - Leder- und Galanteriewaren; |
| - Geschenkartikel; | - Modewaren; |

- Musikalienhandel;
- Nahrungs- und Genussmittel;
- Nähmaschinen, Nähzubehör;
- Oberbekleidung;
- Optische Erzeugnisse;
- Orthopädie;
- Papier- und Schreibwaren;
- Pharmazeutika;
- Porzellan;
- Reformwaren;
- Schmuck;
- Schuhe und Furnituren;
- Schulbedarf;
- Silberwaren;
-
- Spielwaren;
- Sportartikel;
- Stoffe und sonstige Artikel;
- Textilien;
- Tierpflegemittel;
- Tonträger;
- Uhren;
- Unterhaltungselektronik;
- Videogeräte;
- Wäsche;
- Wasch- und Putzmittel;
- Waffen;
- Wolle;
- Zeitschriften.

Anlage 4 Nicht Innenstadtrelevante Sortimente (Positiv-Liste)
nach: Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald

- Badeeinrichtungen;
- Bauelemente;
- Baustoffe;
- Beschläge;
- Bodenbeläge;
- Boote und Zubehör;
- Brennstoffe;
- Büromöbel;
- Campingartikel;
- Eisenwaren;
- Elektrogroßgeräte (weiße Ware);
- Erde;
- Fahrräder;
- Farben;
- Fliesen;
- Gartenhäuser;
- Getränkemarkt (Kisten);
- Gitter;
- Herde und Öfen;
- Holz;
-
- Installationsmaterial;
- Jalousien;
- KFZ und Zubehör;
- Lacke;
- Markisen;
- Mineralölerzeugnisse;
- Möbel;
- Naturhölzer;
- Pflanzen;
- Düngemittel;
- Rasenmäher;
- Reifen;
- Reifen;
- Rollläden;
- Rollos;
- Sanitärerzeugnisse;
- Torf;
- Werkzeuge;
- Zäune.