

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 4 und 6 BauNVO)

Das Plangebiet wird entsprechend der Eintragung und Abgrenzung in der Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA), bzw. als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die für ein Allgemeines Wohngebiet in § 4 (3), Ziffern 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig. Die Zulässigkeit von Versorgungsanlagen im Mischgebiet gem. § 6 (2), Ziffer 6 BauNVO sowie die ausnahmsweise Zulässigkeit gem. § 6 (3) BauNVO wird ausgeschlossen.

1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird für OK-Erdgeschloßfußboden mit max. 0,35 m bergseitig über der angrenzenden Straßenkante festgesetzt. Als maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird für eingeschossige Gebäude eine Firsthöhe von max. 9,50 Meter festgesetzt.

1.3 Zahl der zulässigen Wohnungen

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind pro Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

1.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen bis zu einem Gesamtvolumen von 30 cbm sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.5 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen sind nur in den hierfür festgesetzten Flächen, bzw. innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mehrere Garagen sind so anzuordnen, daß sie über eine Zufahrt erreicht werden können. Kellergaragen sind ausnahmsweise zulässig.

Zulässig ist auch die ausgewiesene Garagenfläche rückwärts um 6,50 m auszuweihen, so daß in einer Garage Abstellraum für 2 PKW gewonnen werden kann. Stellplätze sind außerdem der überbaubaren Grundstücksflächen nur seitlich der Gebäude und nicht innerhalb der Vorgärten zulässig. Unabhängig vom jeweiligen Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baufenster sind Garagen, sofern zeichnerisch nicht anders dargestellt, mit einem Mindestabstand von 5,50 m von der Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

1.6 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9(1), Ziff. 13 BauGB)

Stromversorgungs- und Telefonleitungen sind innerhalb der Verkehrsflächen zu verlegen. Für die Hausanschlüsse gelten die gleichen Festsetzungen.

1.7 Sichtflächen

Im Bereich der aus der Planurkunde ersichtlichen Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (Sichtflächen), dürfen Einfriednungen, Anpflanzungen oder Ähnliches eine Gesamthöhe von 60 cm gemessen von der Ortsumgehung oder Gehwegbegrenzung nicht überschreiten.

2.1 Dachneigung

Gemäß Eintragung in der Planurkunde:
 - Eingeschossige Bauweise bis max. 45°
 - Bis zweigeschossige Bauweise 25° - 30°
 - Zwingend zweigeschossige Bauweise 25° - 30°

2.2 Drempe!

In Gebieten, in denen eine eingeschossige Bauweise festgesetzt ist, sind Drempe! bis maximal 0,75 m Höhe zulässig. Die Höhe des Drempe!s wird gemessen von Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses bis zur Schnittlinie der Außenkante Mauerwerk mit der Dachaußenhaut. Im übrigen sind Drempe! unzulässig.

2.3 Dachform

Entsprechend der Eintragungen in der Planzeichnung sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig.

2.4 Dachaufbauten und Dachschnitte

Dachaufbauten und Dachschnitte sind nur bei einer Dachneigung > 28° auf maximal 2/3 der Außenwandlänge zulässig und müssen von der Giebelseite einen Abstand von mindestens 1,25 m einhalten. Bei Dachschnitten dürfen die Brüstungselemente nicht mehr als 0,3 m über die Dachflächen hinausragen. Dachschnitte und Dachaufbauten dürfen nur in den unteren 2/3 des Daches angeordnet werden.

2.5 Einfriednungen

Die Grundstückseinfriednungen entlang der Straßenbegrenzungslinie und den seitlichen Grundstücksgrenzen bis zur Baulinie sind bis zu einer Höhe von 0,70 m als naturbelassene Holzzaune in Form von Scherenzäunen oder waagrecht angeordneten Derbstangen auszuführen.

Die Holzr können mit lasierendem Holzschutzmittel behandelt werden. Anstelle dieser Holzfriednungen können dichtwachsende Hecken mit innenliegendem Spandrah oder kunststoffbeschichtete Gitter Verwendung finden. Grenzmauern sind bis zu einer Höhe von 0,20 m zulässig.

Die Einfriednung der zurückliegenden seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen darf nicht aus Mauerwerk, Beton, Brettern oder ähnlichem geschlossenen Material hergestellt werden. Grenzmauern sind bis zu einer Höhe von 0,25 m zulässig. Empfohlen wird eine dichtwachsende Heckeneinfriednung. Die Gesamthöhe dieser Einfriednungen darf 1,75 m nicht übersteigen.

2.6 Vorgärten

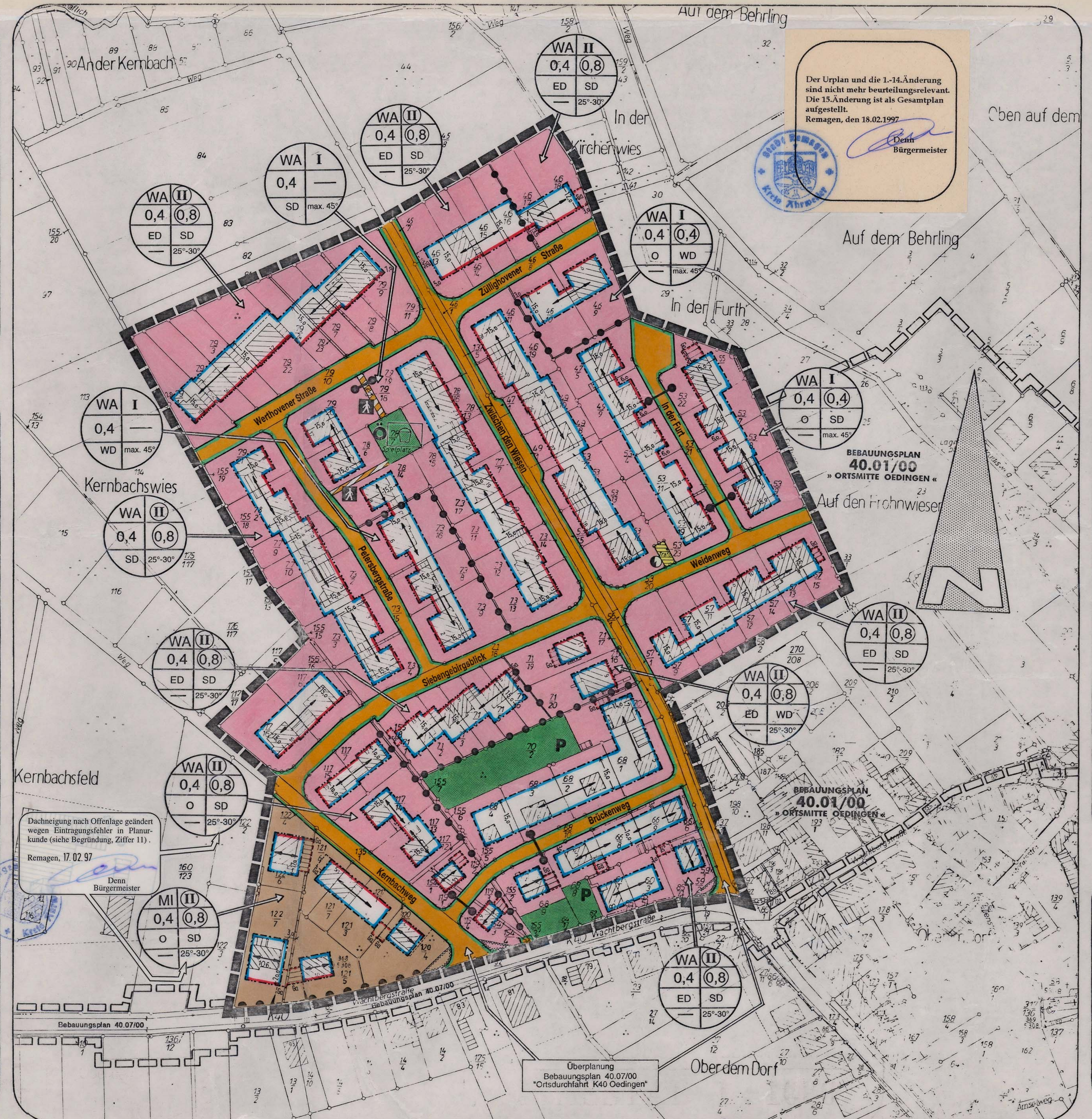
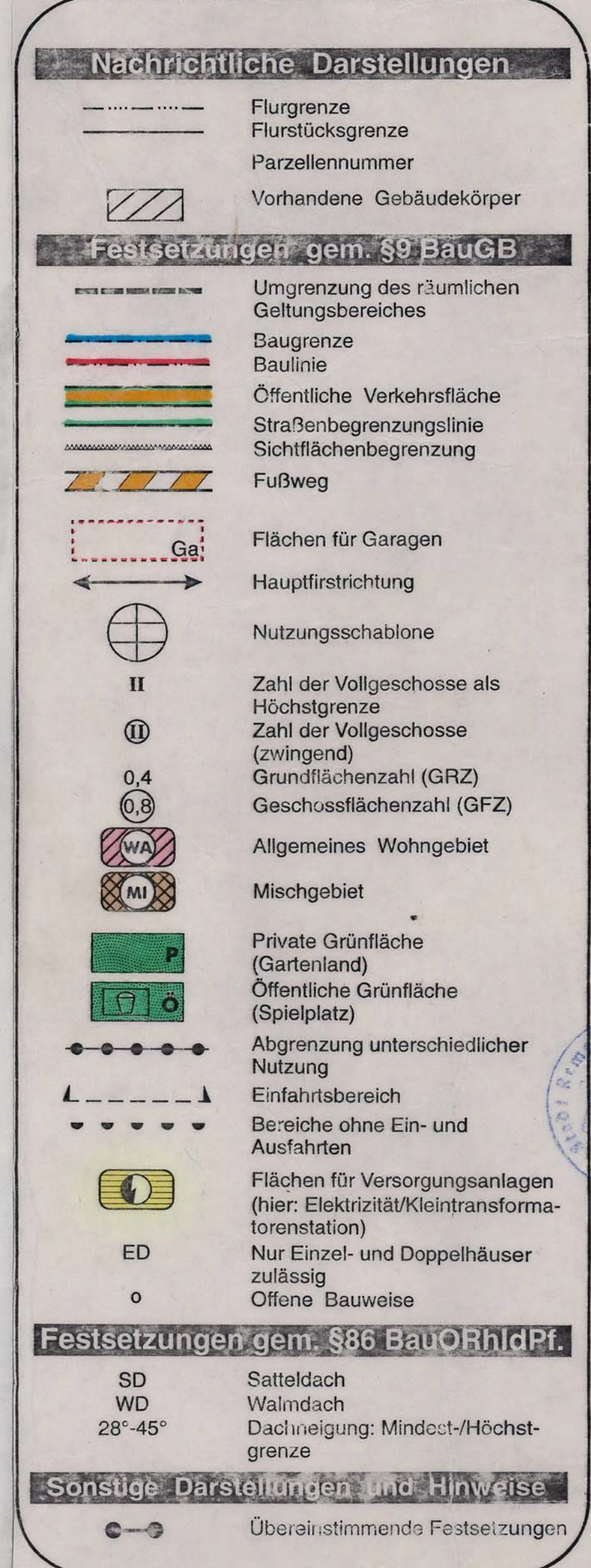
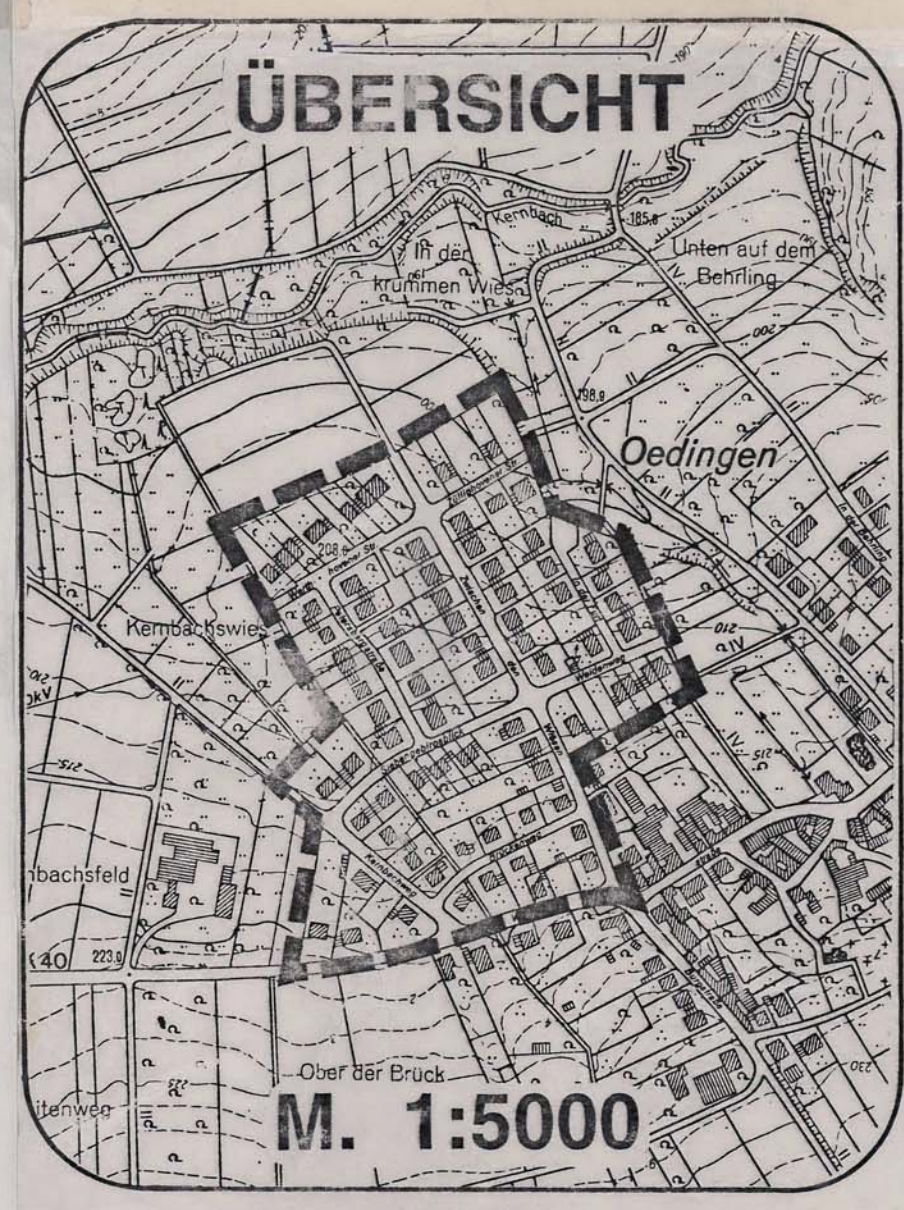
Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und können mit Strauchern und einzelnen Bäumen bepflanzt werden. Pappeln sind nicht zulässig.

2.7 Bestandsschutz

Sofort bauliche Anlagen, Einfriednungen, Anpflanzungen usw., welche mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht im Einklang stehen vor dessen Rechtsverbindlichkeit errichtet oder angelegt wurden, bleiben diese von den Inhalten dieser Planung unberührt.

Bei Änderung, bzw. Neuanlage-errichtung der o. g. Anlagen sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach dessen Erlangung der Rechtskraft zu beachten.

Stadtverwaltung Remagen
 Remagen, Januar 1996



Aufgestellt gem. §2(1) BauGB durch Beschluß des Stadtrates vom 12.12.1994. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 01.12.1995.

Remagen, den 14.08.1996
 Der Bürgermeister
 Denn

Die **Plangrundlage** stimmt hinsichtlich des Flurstücksbestandes mit dem amtlichen Katasternachweis überein. (Stand: 6.12.1995)

Sinzig, den 12.03.1996
 Katasteramt Sinzig
 Hoffmann

Öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vom 11.12.95 bis 29.12.95. Während dieser Frist bestand Gelegenheit zur Erörterung gem. §3(1) BauGB. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 01.12.95; die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §4(1) BauGB in der Zeit vom 11.12.95 bis 29.12.95.

Remagen, den 14.03.1996
 Der Bürgermeister
 Denn

Offenlage des Entwurfes gem. §9(2) BauGB in der Zeit vom 15.04.1996 bis 17.05.1996. Ortsübliche Bekanntmachung von Ort und Dauer der Auslegung am 29.03.1996.

Remagen, 17.02.1997
 Der Bürgermeister
 Denn

Satzungsbeschluß gem. §10 BauGB i. V. m. §24 der Gemeindeordnung (GemO) für Rheinland Pfalz durch den Stadtrat am 17.02.1997.

Remagen, 18.02.1997
 Der Bürgermeister
 Denn

Anzeige
 Keine Bedenken wegen Rechtsverletzung im Sinne des §11(3) BauGB im Rahmen des durchgeführten Anzeigeverfahrens gemäß Bescheid vom Az.: 6-60-610-30-492.

Bad Neuenahr-Ahrweiler,
 Kreisverwaltung Ahrweiler
 Frey

Ausfertigung
 Der Änderungsplan, bestehend aus den textlichen Festsetzungen, sowie dieser Planzeichnung, stimmt mit dem Willen des Stadtrates überein. Das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten. Der Änderungsplan wird hiermit ausgeteilt.

Remagen, 18.09.1997
 Der Bürgermeister
 Denn

Inkrafttreten gem. §12 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung des Bescheides der Kreisverwaltung Ahrweiler vom 30.04.97 am 01.10.97 mit Hinweis auf ständige Bereithaltung des Änderungsplanes zur Einsichtnahme.

Remagen, 02.10.97
 Der Bürgermeister
 Denn

STADT REMAGEN

BEBAUUNGSPLAN 40.03/15

»ZWISCHEN DEN WIESEN«
 GEMARKUNG OEDINGEN • FLUR 6 (TEILWEISE)

MASSTAB 1:1000