

Bebauungsplan 40.13/01

"Alte Schule Oedingen, 1. vereinfachte Änderung"

der Stadt Remagen



Textfestsetzungen

Stadt: Remagen
Gemarkung: Oedingen
Flur: 10
Flurstück: 5/4

Satzungsausfertigung

DR. SPRENGNETTER UND PARTNER GBR

Dr.-Ing. H. O. Sprengnetter

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/457277

E-Mail: info@sprengnetter-ingenieure.de
Internet: www.sprengnetter-ingenieure.de



Stand: Dezember 2015

Stadt:	Remagen		
Gemarkung:	Oedingen	Flur:	10

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), letztgültige Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), letztgültige Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), letztgültige Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), letztgültige Fassung
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), letztgültige Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), letztgültige Fassung
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), letztgültige Fassung
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 459), letztgültige Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), letztgültige Fassung
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), letztgültige Fassung
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), letztgültige Fassung
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), letztgültige Fassung
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), letztgültige Fassung
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), letztgültige Fassung

Inhaltsverzeichnis

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	4
1.1 Art der baulichen Nutzung	4
1.1.1 WA – allgemeines Wohngebiet	4
1.1.2 Stellplätze, Garagen und Carports	4
1.1.3 Nebenanlagen	4
1.2 Maß der baulichen Nutzung	4
1.2.1 Höhe baulicher Anlagen	4
1.2.2 Berechnung der Geschossfläche	4
1.3 Bauweise	5
1.4 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen	5
1.5 Von Bebauung freizuhalten Flächen	5
1.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5
1.6.1 Flächenbefestigung	5
1.6.2 Mindestanpflanzung	5
1.6.3 Niederschlagswasser	5
1.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen	6
1.7.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	6
1.7.2 Rückenstützen	6
2 Örtliche Bauvorschriften	6
2.1 Doppelhäuser	6
2.2 Fassadengestaltung, Fensterformate	6
2.3 Gestaltung der Dächer	6
2.3.1 Dachform	6
2.3.2 Dachneigung	6
2.3.3 Dachüberstände	6
2.3.4 Dacheindeckung	7
2.3.5 Drempe und Außenwandflächen oberhalb des Erdgeschosses	7
2.3.6 Dachaufbauten	8
2.3.7 Zwerchhäuser	8
2.4 Werbeanlagen	8
2.5 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter	8
3 Hinweise	9

Die Änderungen an den Festsetzungen gegenüber dem Original-Bebauungsplan sind mit einem Rahmen gekennzeichnet.

Die übrigen Festsetzungen bleiben unverändert und sind nachrichtlich wiedergegeben.

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1.1 WA – allgemeines Wohngebiet

§ 6 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 3 BauNVO möglichen Ausnahmen Nr.4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht zulässig sind.

1.1.2 Stellplätze, Garagen und Carports

§ 12 BauNVO

Garagen und Carports müssen unabhängig von den überbaubaren Grundstücksflächen einen Abstand von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Dies gilt nicht, wenn durch zeichnerische Festsetzung die Möglichkeit zur Errichtung derartiger Anlagen gegeben ist.

Eine Unterschreitung des Abstandes zwischen Garagenseitenwand und Straßenbegrenzung auf bis zu 3 m ist zulässig, wenn die Zufahrt zur Garage nicht senkrecht zur Straße erfolgt und ein Aufstellplatz von mindestens 5 m vor dem Garagentor im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird.

1.1.3 Nebenanlagen

§ 14 BauNVO

Es wird festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Grundfläche von insgesamt 100 m² erlaubt sind. Hierauf nicht anzurechnen sind Anlagen, die der Stadtökologie dienen (z.B. Anlagen zur Rückhaltung, Speicherung oder Versickerung von Niederschlagswasser; Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 9 Abs. 2 und 3 Bau GB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 88 Abs. 6 LBauO RP

Die Höhe baulicher Anlagen darf 9,50 m, gemessen vom vorhandenen Gelände bis zum oberen Gebäudeabschluss, nicht überschreiten

1.2.2 Berechnung der Geschossfläche

§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Bemessung der maßgeblichen Geschossfläche mitzurechnen.

1.3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Festgesetzt wird eine offene Bauweise. Näheres ergibt sich aus den Einschrieben in der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung.

1.4 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der in Wohngebäuden maximal zulässigen Wohnungen wird im gesamten Plangebiet auf jeweils 2 Einheiten begrenzt.

1.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche (Sichtdreieck) ist von baulichen Anlagen oder Einrichtungen mit einer Höhe von mehr als 0,75 m freizuhalten. Dies gilt auch für Einfriedungen, soweit diese nicht durchsichtig sind.

1.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.6.1 Flächenbefestigung

Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material (z.B. 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.

1.6.2 Mindestanpflanzung

Pro angefangenen 100 m² versiegelter Fläche ist auf dem Baugrundstück ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung festgesetzten Erhaltungsbindungen werden hierauf angerechnet. Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

1.6.3 Niederschlagswasser

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 nachweislich 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.

1.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

1.7.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Notwendige Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Verkehrsanlagen in einer Höhe von bis zu 0,50 Meter sind nicht in der Planzeichnung dargestellt, aber dennoch zulässig. Straßenböschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von max. 1 : 1,5 anzulegen.

1.7.2 Rückenstützen

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

Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 und 6 LBauO RP i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan

2.1 Doppelhäuser

Bei der Errichtung von Doppelhäusern ist die Gestaltung der einzelnen Haushälften in folgenden Punkten aufeinander abzustimmen:

- Erdgeschosshöhe
- Firsthöhe
- Dachneigung
- Fassadenmaterial

2.2 Fassadengestaltung, Fensterformate

Die Fassade ist in Material und / oder Farbe zu gliedern. Grundsätzlich sind Putzfassaden zu verwenden. Ausschließlich für den Sockel dürfen auch andere Werkstoffe Verwendung finden.

2.3 Gestaltung der Dächer

2.3.1 Dachform

Zulässig sind Sattel- und Walmdächer. Pultdächer sind auf Hauptgebäuden statthaft, sofern sie gegeneinander versetzt angeordnet werden (vgl. Abb. 1). Auf Nebengebäuden und Garagen sind auch andere Dachformen erlaubt.

2.3.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt 24° bis 40°.

2.3.3 Dachüberstände

Dachüberstände sind traufseitig maximal 1,00 Meter, giebelseitig bis zu 0,60 Meter erlaubt.

2.3.4 Dacheindeckung

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

2.3.5 Drempeel und Außenwandflächen oberhalb des Erdgeschosses

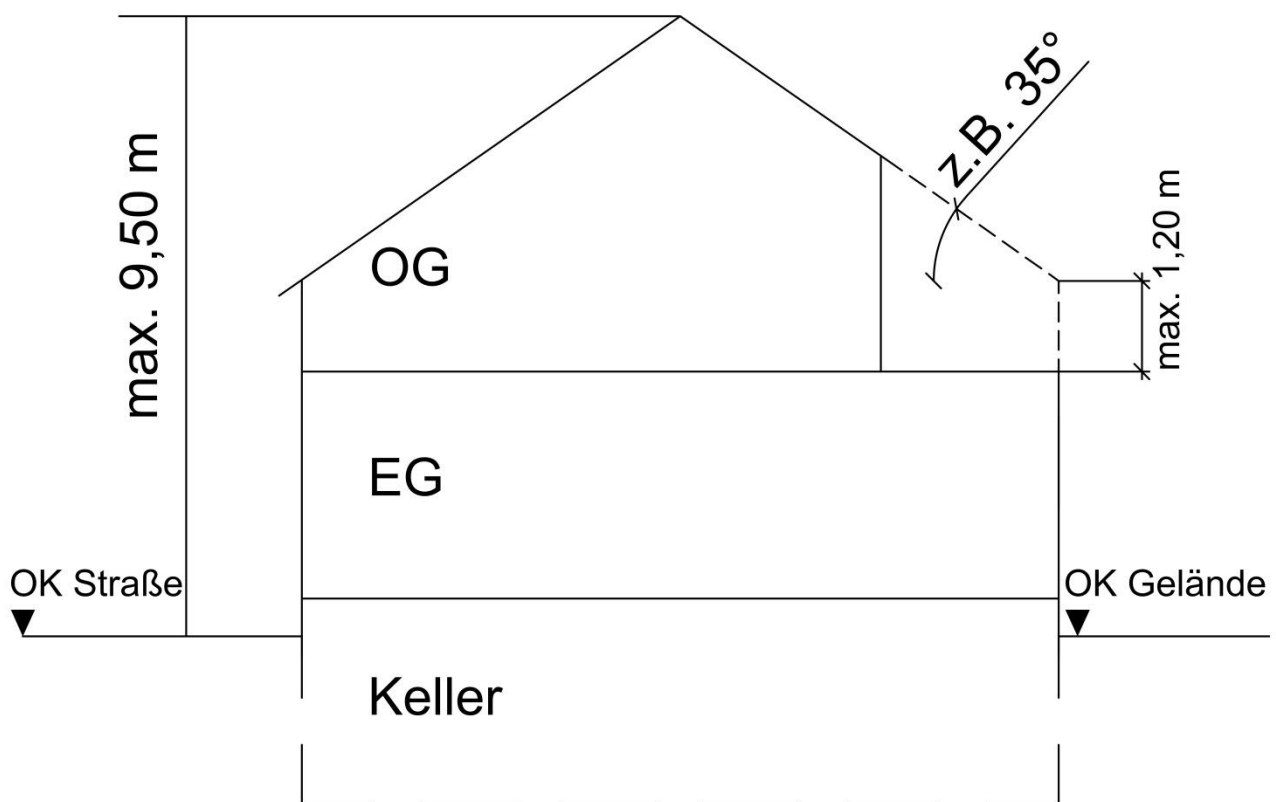
Drempeel sind mit einer Höhe von bis zu 1,20 Meter zulässig. Gemessen wird von der Oberkante Rohbaudecke des jeweiligen obersten Geschosses bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut.

Aufmauerungen für Außenwohnflächen (z.B. Balkone) in Geschossen oberhalb des Erdgeschosses, die als Absturzsicherung dienen, sind bis zu einer Höhe von 1,20 m gemessen ab Oberkante Rohbaudecke zulässig.

Außenwandflächen der Obergeschosse, die gegenüber der Außenwandfläche des Erdgeschosses zurückversetzt sind, dürfen folgende eine Höhe nicht überschreiten:

Die Höhe wird ermittelt durch virtuelle Verlängerung der Oberkante der Dacheindeckung in gleichem Winkel. Die Außenwandfläche des Erdgeschosses wird senkrecht nach oben verlängert. Der Schnittpunkt der beiden Verlängerungen darf von der Oberkante Rohbaudecke des darunterliegenden Geschosses 1,20 m nicht überschreiten.

Schemaskizze, Maßstab 1:100



2.3.6 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind ausschließlich in Form von Einzelgauben, die sich hinsichtlich ihrer Lage in die Gliederung der Fassade einfügen, zulässig. Ihre Länge darf insgesamt 1/3 der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Das Errichten von mehreren vertikal übereinanderliegenden Dachgauben ist unzulässig.

2.3.7 Zwerchhäuser

Taufseitig eingeschobene Giebel (Zwerchhäuser) sind zulässig, soweit ihr First mindestens 0,80 m unter dem des Hauptdaches liegt. Das zulässige Breitenmaß ist auf 1/3 der traufseitigen Gebäudefront begrenzt. Bei der Errichtung von Zwerchhäusern ist die textliche Festsetzung 2.2.6 (Drempel) nicht anzuwenden.

2.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen in Form von Wechsellicht- bzw. Blinklichtanlagen sind unzulässig. Auf die landesrechtlichen Bestimmungen in § 52 der Landesbauordnung wird verwiesen.

2.5 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter

Die Abstellplätze für private Abfallbehälter sind so anzulegen und zu gestalten, dass sie als solche von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht wahrgenommen werden.

3 Hinweise

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

3.2 Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen, insbesondere bei Indizien für Bergbau im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens.
Aufgrund ehemaligen Bergbaus auf Erze können die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung überschritten werden. Umweltgeologische Untersuchungen werden empfohlen.

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 die zentrale Abwassergruppe „Wachtberg-Remagen“ anzuschließen.

3.6 Es besteht die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, 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 der Generaldirektion kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz 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. Die Generaldirektion kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederbergerhöhe 1 in 56077 Koblenz, ist unter der Rufnummer 0261/6675-3000 zu erreichen. Werden bei den Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Ahrweiler sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Amt Koblenz, als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege zu informieren. Diese Bedingungen sind in die jeweiligen Baugenehmigungen aufzunehmen.

- 3.7 Im Rahmen der Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren ist der unteren Naturschutzbehörde ein Bestands- und Bepflanzungsplan vorzulegen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu berücksichtigen.
- 3.8 Hinweise zum Artenschutz
Die Beseitigung von Gehölzbeständen darf ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) durchgeführt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.

Remagen, den 29.01.2016

(Herbert Georgi)
Bürgermeister