



## 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 Wohnbebauung hervorrufen;
- c) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
- d) Anlagen für kirchliche, kulturelle, sportliche, gesundheitliche und soziale Zwecke.

##### **1.1.2 Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind nicht zulässig, wenn das angebotene Kernsortiment ganz oder teilweise den in der Liste der zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente festgesetzten Warengruppen entspricht (Anlage 3).**

Tankstellen, Wohnungen jeder Art sowie Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht erlaubt. Einzelne Zapfsäulen können zur Eigenversorgung der Betriebe zugelassen werden.

##### **1.1.3 Andere als die in Absatz 1.1.2 genannten Einzelhandelsbetriebe oder sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher können nur ausnahmsweise zugelassen werden.**

#### **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 für den Gemeinbedarf**

Innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen sind sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen einschließlich zugehöriger Nebengebäude und -anlagen möglich.

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



- 1.4.1 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.
- 1.4.2 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.
- 1.4.3 Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden, wenn nicht gesondert aufgeführt, folgende Mindestqualitäten vorgeschrieben:
- Bäume I. Ordnung: Heister, 150 – 175 cm hoch
- Bäume II. Ordnung: Heister, 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
- 1.4.4 Mindestens 50% der festgesetzten Pflanzungen sind aus den in den Pflanzlisten aufgeführten Arten zu verwenden (Anlage 2).  
Der Anteil der Nadelgehölze darf 10 % der Gesamtanzahl angepflanzter Gehölze nicht überschreiten.  
Bei der Pflanzung von Hecken sind ausschließlich Laubholzarten zu verwenden (Liste „F“)
- 1.4.5 Für die Begrünung von Fassaden sind die in Liste „D“ enthaltenen Schling- und Kletterpflanzen zu verwenden.
- 1.4.6 Vor Beginn der jeweiligen Bauarbeiten sind die im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzten Gehölzbestände so zu schützen, dass eine Beschädigung während der Baumaßnahme ausgeschlossen werden kann. Eine mögliche Gefährdung der Bestände muss durch entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 („Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“) gemindert werden.
- 1.4.7 Zur Entwicklung einer extensiven Wiesenfläche auf dem ehemaligen Sportplatz erfolgt innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen eine Bewirtschaftung gemäß dem Programm-Agrar-Umwelt-Landschaft („PAULa“) durch Mahd oder Beweidung. Das im Zuge der Mahd anfallende Schnittgut ist abzuführen.  
Die Umsetzung der in der Planzeichnung als „Sportplatz“ festgesetzten Grün-/Spielfläche darf insoweit von den zeichnerischen Festsetzungen abweichen,



als dass sie nur innerhalb der festgesetzten Grünfläche errichtet werden darf. Das Flächenverhältnis zwischen der Spielfläche (ca. 1.150 m<sup>2</sup>) und der angrenzenden Ausgleichsfläche (ca. 5.230 m<sup>2</sup>) muss dabei gewahrt bleiben.

- 1.4.8 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. Anlagen zur Speicherung oder Rückhaltung sollen so ausgeführt werden, dass die Versickerung von Teilwassermengen möglich ist.

## **1.5 Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Alt. a BauGB)**

- 1.5.1 In der öffentlichen Grünfläche sind an den festgesetzten Stellen noch 4 Straßenbäume I. oder II. Ordnung mit einem Pflanzabstand von mind. 10,0 m zueinander anzupflanzen. Lageabweichungen um bis zu 5 m sind gestattet.

- 1.5.2 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 m<sup>2</sup> 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.

- 1.5.3 Die Absätze 1.4.2 und 1.4.3 sind sinngemäß anzuwenden. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und Abgänge durch Neupflanzungen zu ersetzen.

## **1.6 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

- 1.6.1 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.



## **2 Örtliche Bauvorschriften**

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

### **2.1 Gestaltung der Dächer**

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

2.1.2 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 Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die Vorgaben der einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu beachten. Seitens der Fachbehörden werden für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten, insbesondere solchen mit Laständerungen, in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Das Plangebiet liegt nach Angaben des Landesamtes für Geologie und Bergbau im Bereich der bereits erloschenen Bergwerksfelder „Anna“ (Brk.) und „Unkelbach“ (Fe). Die genaue Lage der Abbaugebiete kann nicht mehr ermittelt werden; ein konkreter Verdacht für historischen Bergbau innerhalb des Geltungsbereichs besteht jedoch nicht. Sollten bei Bauarbeiten gleichwohl Hinweise auf Bergbau vorgefunden werden, wird spätestens zu diesem Zeitpunkt die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

3.2 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.

3.3 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 von der Generaldirektion Kulturelles Erbe archäologisch zu dokumentieren und zu bergen sind. Hierzu ist der Beginn jeglicher Erdarbeiten der Generaldirektion Kulturelles Erbe als zuständiger Fachbehörde rechtzeitig anzuzeigen (mind. 2 Wochen vorher). Auf die gemäß §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz geltende Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde wird hin-



- gewiesen. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie - Archäologische Denkmalpflege Koblenz, ist unter der Rufnummer 0261/6675-3000 zu erreichen. Diese Bedingungen sind in die jeweiligen Baugenehmigungen aufzunehmen.
- 3.4 Angrenzend an das Plangebiet befindet sich nördlich des bisherigen Bolzplatzes die Altablagerung „Ablagerungsstelle Remagen, In der Sandkaul“, Reg.-Nr. 131 000 70-214. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht besteht kein Handlungsbedarf.
- 3.5 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.
- 3.6 Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation mit Anschluss an den Abwasserzweckverband „Wachtberg-Remagen“ anzuschließen. Der Anschluss von Drainage- oder Niederschlagswasser an das Kanalsystem ist unzulässig.
- 3.7 Auf den privaten Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist dort zu fassen und entsprechend den Regelungen des Landeswassergesetzes zu versickern, zurückzuhalten oder abzuleiten. Zusätzlich zur Flächenversickerung wird die Sammlung in Zisternen und Verwertung als Brauchwasser empfohlen. Einrichtungen und Anlagen zur Speicherung oder Rückhaltung von Niederschlagswasser sollten so ausgebildet werden, dass eine Versickerung von Teilwassermengen möglich wird.  
Ein Ableiten auf öffentliche Flächen ist nicht zulässig. Ebenso ist der Anschluss von Drainage- oder Niederschlagswasser an das Kanalsystem unzulässig.
- 3.8 Für das Gebiet der Stadt Remagen besteht eine Baumschutzsatzung, mit der alle Bäume außerhalb des Waldes mit einem Umfang von mind. 0,8 m (gemessen in 1 m Höhe) geschützt werden.
- 3.9 Auf die arten- und naturschutzrechtlichen Bestimmungen der §§ 37 ff. BNatSchG zum Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen wird hingewiesen.
- 3.10 Beim Neu-, Aus- und Umbau von Gebäuden und Freianlagen ist eine barrierefreie Nutzbarkeit anzustreben.
- 3.11 Zur Sicherstellung der Abfallentsorgung insbesondere für den Erweiterungsteil ist die BGI 5104 zu beachten. Alternativ müssen die Müllgefäße an die nächstmögliche Anfahrtstelle verbracht werden.
- 3.12 Im öffentlichen Verkehrsraum sind Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt. Zum Schutz dieser Leitungen vor eindringenden Wurzeln wird empfohlen, Gehölze mit einem Abstand von mind. 0,50 m zur Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen (Austritt der Pflanze aus dem Boden), soweit sich aus rechtlichen Gründen keine anderen Regelungen ergeben.



- 3.13 In dem Plangebiet liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen.

Remagen, 25.06.2014

*gez.*

Herbert Georgi  
Bürgermeister



## **Anlage 1**

[Auszug aus der Anlage zum Abstandsflächenerlass (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Abstandserlass)

### Abstandsklasse VII

- 179 Anlagen zum mechanischen Be- oder Verarbeiten von Asbesterzeugnissen auf Maschinen
- 180 Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinendienste, Catering-Betriebe)
- 181 Schlossereien, Drehereien, Schleifereien oder Schleifereien
- 182 Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
- 183 Autolackierereien
- 184 Tischlereien oder Schreinereien
- 185 Tapetenfabriken, die nicht durch lfd. Nrn. 112 oder 113 erfasst werden
- 186 Fabriken zur Herstellung von Lederwaren. Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
- 187 Kompostierungsanlagen
- 188 Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industrierwatte 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.



## Anlage 2

### Pflanzliste

#### Liste „A“ - Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

#### Liste „B“ - Bäume II. Ordnung

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

#### Liste „C“ - Sträucher

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

#### Liste „D“ - Schling- und Kletterpflanzen

Clematis i. A.	Waldrebe
Fallopia aubertii	Knöterich
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera i. A.	Heckenkirsche (kletternde Arten)
Parthenocissus i. A.	Wilder Wein
Vitis coignetiae	Wilder Wein
Vitis cult.	Weinrebe
Wisteria i. A.	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

Birnensorten:

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**

nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Remagen („Remagen-Sinziger-Liste“)

### **Sortimente der Grundversorgung**

Lebensmittelhandwerk, Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Apothekenwaren, Schnittblumen, Zeitschriften, Schreibwaren, Papierwaren

### **Gesundheits- und Körperpflegeartikel**

Parfümerieartikel, orthopädische und medizinische Waren

### **Textilien, Bekleidung, Lederwaren**

Damen- und Herrenoberbekleidung, Kinderbekleidung, Kürschnerwaren, Miederwaren, Strümpfe, Bekleidungszubehör, Kurzwaren, Lederwaren

### **Schuhe**

Schuhe

### **Uhren, Schmuck, Optik**

Feinmechanische Erzeugnisse, Optik (Lupen, Ferngläser, Brillen), Edelmetallwaren

### **Hausrat**

Hausrat aus Eisen, Metall, Kunststoff, Schneidwaren, Bestecke, Feinkeramik, Glaswaren, Porzellan, Steingut, Galanteriewaren, Geschenkartikel, Näh- und Strickmaschinen

### **Elektrowaren**

Braune Ware (Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte, CD/DVD, Video, Foto-, Kino- und Projektionsgeräte, Fotozubehör), Computer, Telekommunikation und Zubehör

### **Bücher, Schreibwaren**

Bücher, Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften, Schreibwaren, Papierwaren

### **Möbel, Einrichtungsbedarf**

Bilder, Rahmen, Antiquitäten

### **Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf**

Schnittblumen

### **Hobby- und Freizeitartikel**

Musikinstrumente, Musikalien, Spielzeug, Waffen, Munition, Jagdgeräte, Sportbekleidung, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe, Sportzubehör, Wanderausrüstung, Bastelartikel