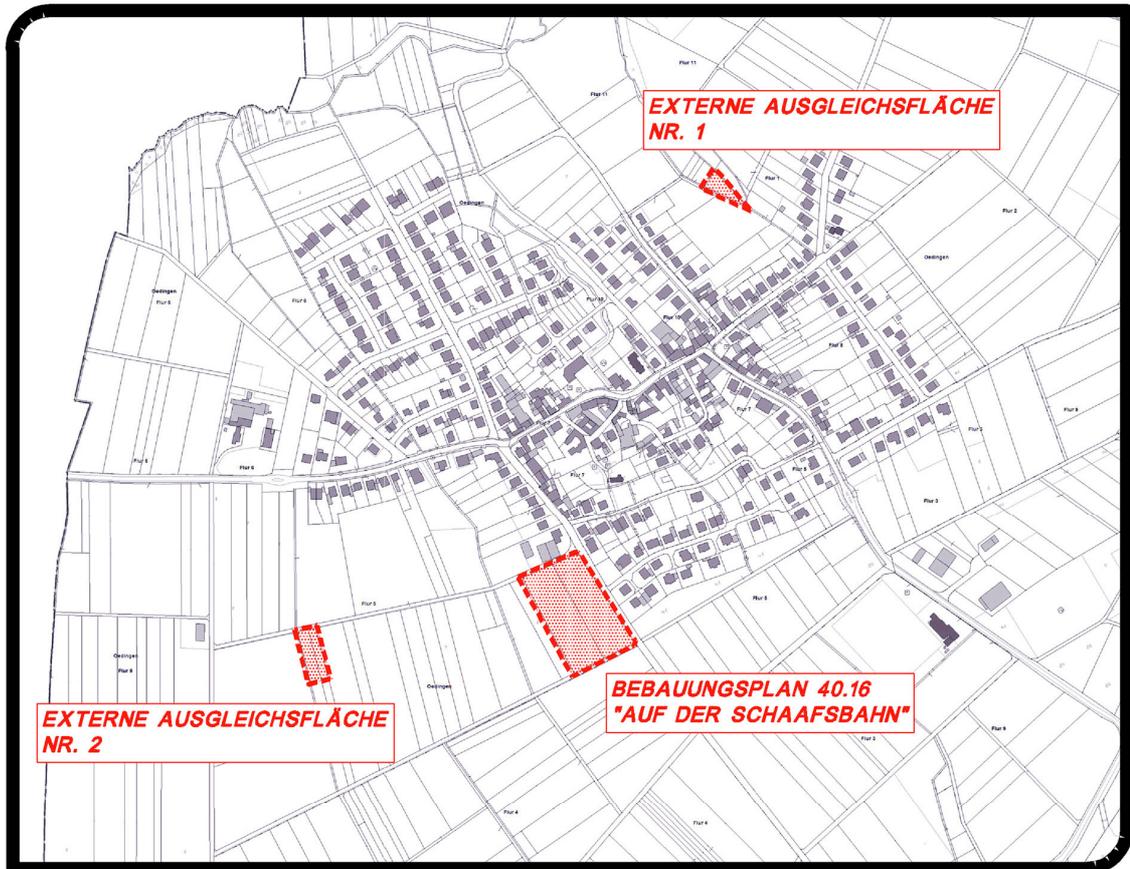


ÜBERSICHT



BEBAUUNGSPLAN 40.16 "AUF DER SCHAAFSBAHN"

STADT REMAGEN
STADTTEIL OEDINGEN

STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 10 BAUGB

MASSTAB: 1:1.000

FORMAT: DIN A4

PROJ.-NR.: 12 134

DATUM: 01.12.2014

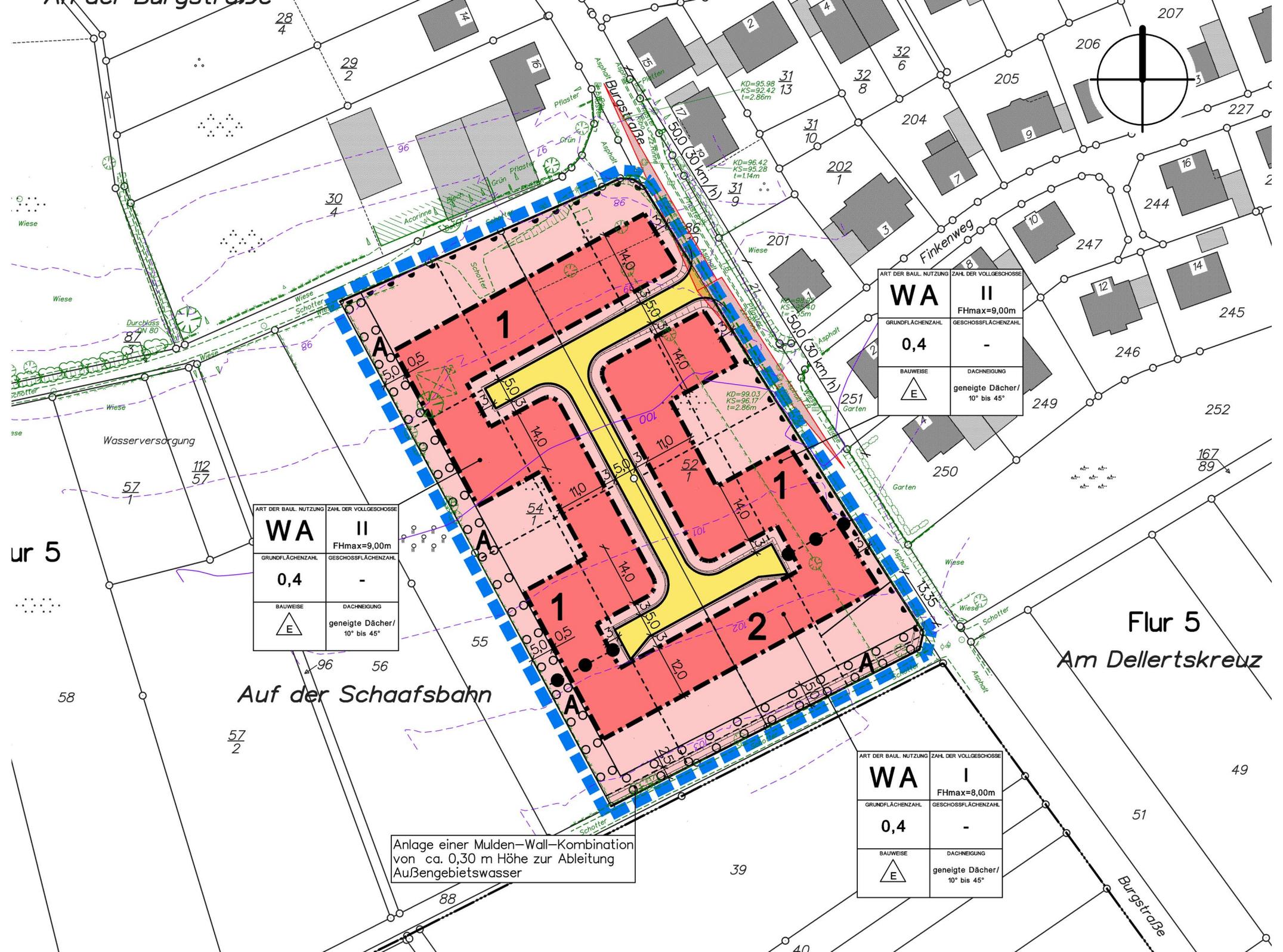
BEARBEITUNG:

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de



ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSS
WA	II
GRUNDFLÄCHENZAHL	FHmax=9,00m GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0,4	-
BAUWEISE	DACHNEIGUNG
E	geneigte Dächer/ 10° bis 45°

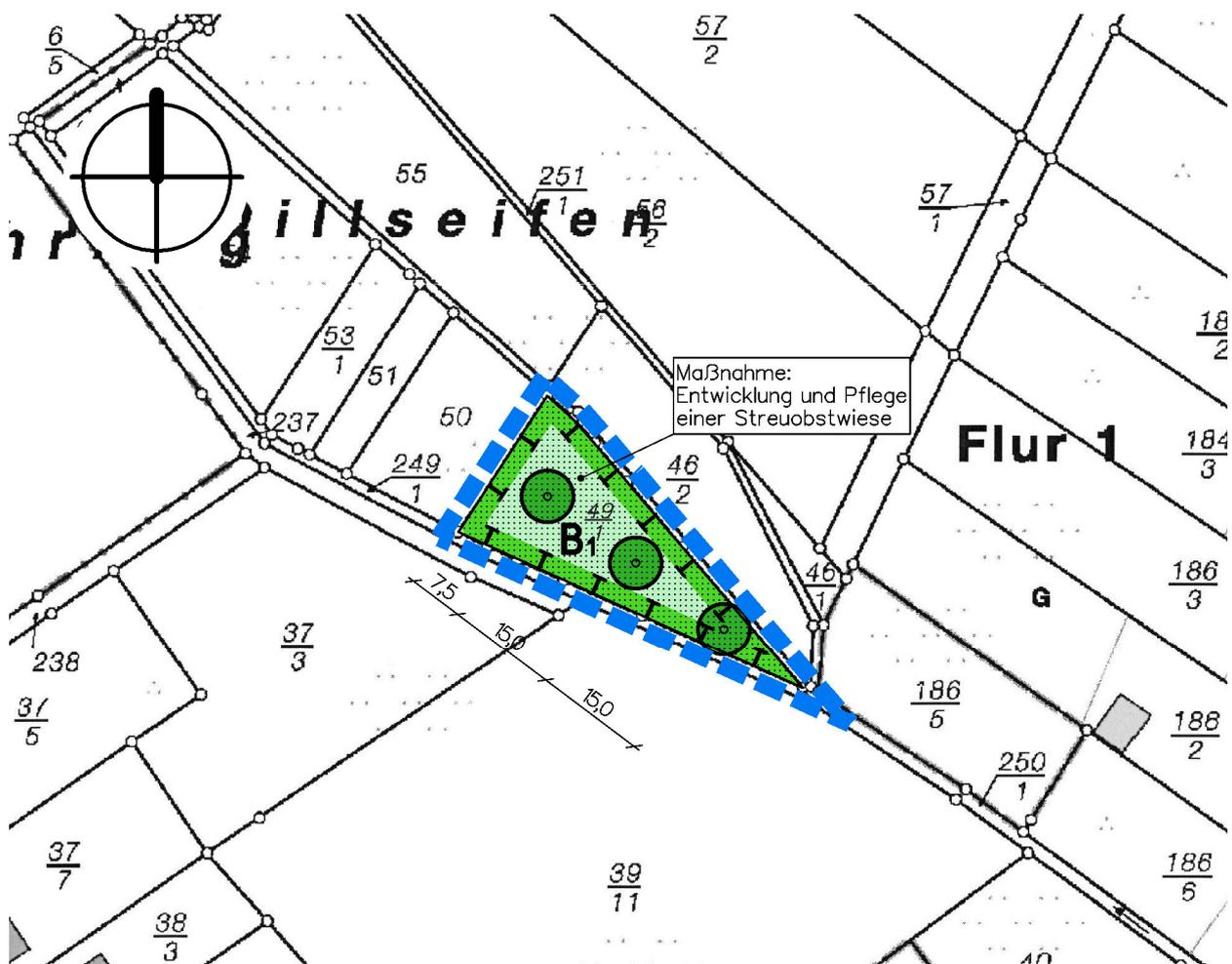
ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSS
WA	II
GRUNDFLÄCHENZAHL	FHmax=9,00m GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0,4	-
BAUWEISE	DACHNEIGUNG
E	geneigte Dächer/ 10° bis 45°

ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSS
WA	I
GRUNDFLÄCHENZAHL	FHmax=8,00m GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0,4	-
BAUWEISE	DACHNEIGUNG
E	geneigte Dächer/ 10° bis 45°

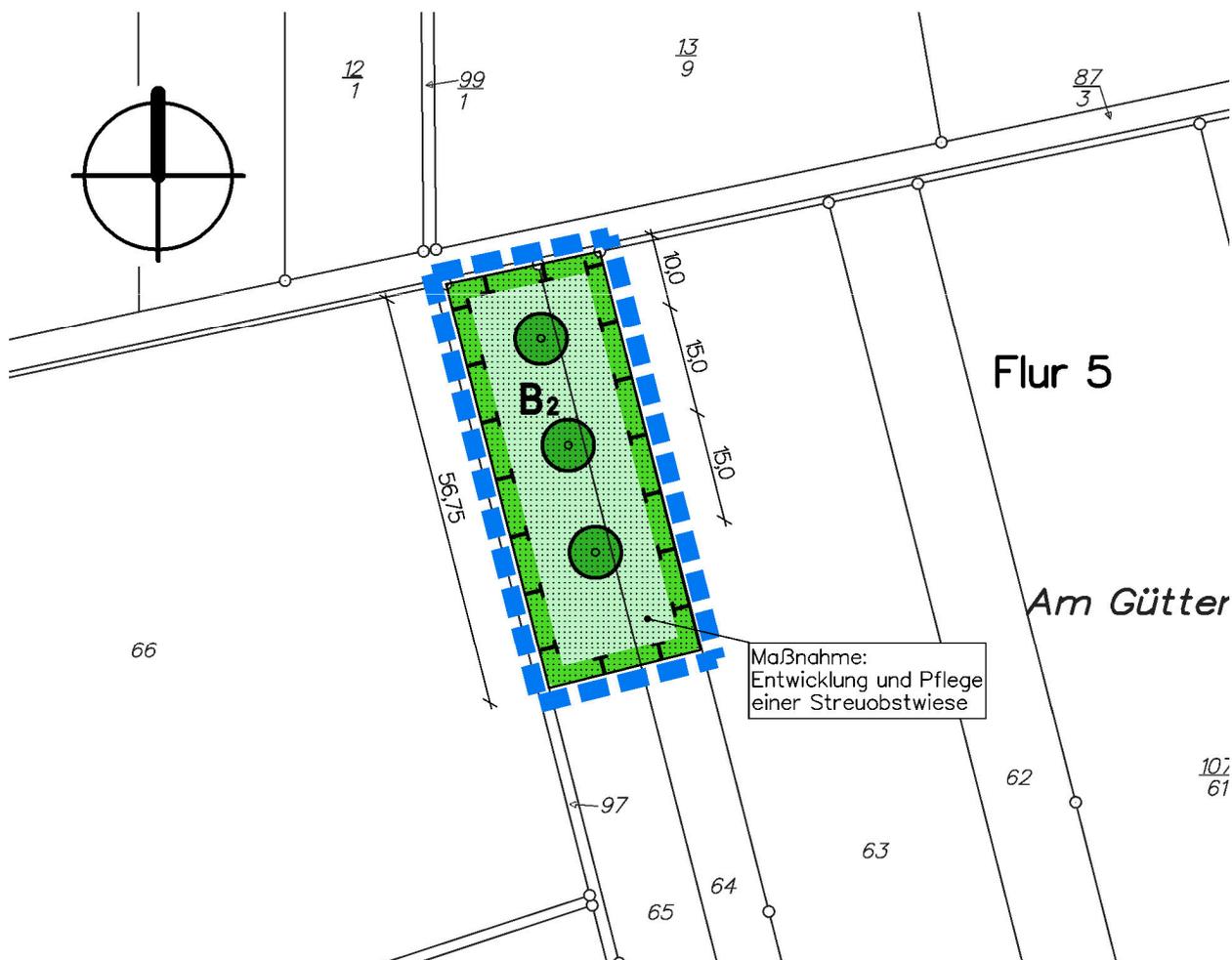
Anlage einer Mulden-Wall-Kombination von ca. 0,30 m Höhe zur Ableitung Außengebietswasser

Flur 5
Am Dellertskreuz

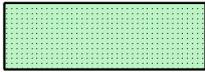
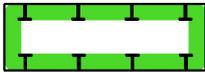
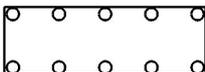
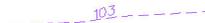
GEMARKUNG OEDINGEN - FLUR 1 - FLURSTÜCK 49/1 ca. 585 m² M. 1:1.000



**GEMARKUNG OEDINGEN - FLUR 5 - FLURSTÜCK 64 tlw. /
65 tlw. - ca. 1.200 m² M. 1:1.000**



ZEICHENERKLÄRUNG

	WA = Allgemeines Wohngebiet überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) max.
I / II	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
8,00m / 9,00m	Höhe baulicher Anlage (Firsthöhe) max.
	offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Flächen für Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers
	Private Grünfläche
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Anpflanzungen von Bäumen
z.B. A	Ordnungsbereich für die Landespflege
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
z.B. 1	Ordnungsziffer
	empfohlene Grundstücksgrenze
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
	Höhenschichtlinien
	Flurgrenze

TEXTFESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)
 - 1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (2) und (3) BauNVO)**
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
 - 1.2 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO)**
Alle Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Ziffern 1 bis 5 BauNVO sind nicht zulässig.
- 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
 - 2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)**
GRZ max. 0,4
 - 2.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziffer 3 BauNVO)**
Ordnungsbereich 1: II Vollgeschosse als Höchstmaß
Ordnungsbereich 2: I Vollgeschoss als Höchstmaß

2.3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziffer 4 BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

Ordnungsbereich 1: Firsthöhe max. 9,00 m an der straßenseitigen Gebäudemitte

Ordnungsbereich 2: Firsthöhe max. 8,00 m an der straßenseitigen Gebäudemitte

Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante Dachhaut am First bis zur ausgebauten Straßenoberkante. Bei mehreren Erschließungsstraßen am Grundstück ist die höherliegende Straße maßgebend.

Über diese max. Firsthöhe hinaus können einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten ausnahmsweise zugelassen werden (Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB).

3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4 FLÄCHEN FÜR GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB)

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Bepflanzungsflächen des Ordnungsbereichs A.

5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHN- GEBÄUDEN (§ 9 (1) Ziffer 6 BauGB)

Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

6 ZUFAHRTVERBOT ZUM NÖRDLICHEN WIRTSCHAFTS- WEG (§ 9 (1) Ziffer 11 BauGB)

Die Herstellung von Zufahrten auf die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke über ein Zufahrtsverbot hinweg ist nicht gestattet.

Am nördlichen Plangebietsrand ist ein Zufahrtsverbot zeichnerisch festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass Garagen, Carports und Stellplätze nicht über den Wirtschaftsweg erschlossen werden.

7 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Ziffer 20 BauGB)

7.1 EXTERNE KOMPENSATIONSMASSNAHME IM SONSTIGEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS – ORDNUNGSBEREICHE B1 UND B2

Die jeweils abgegrenzte Fläche der Ordnungsbereiche B1 und B2 sind als extensiv genutzte Streuobstwiesen zu entwickeln und zu pflegen. Die unterlagerte Wiesennutzung ist im Ordnungsbereich B2 zunächst durch die Einsaat von Landschaftsrasen anzulegen.

Innerhalb der Flächen sind an den zeichnerisch festgesetzten Standorten (geringe Abweichungen sind zulässig) hochstämmige Streuobstbäume aus heimischen, standortgerechten Arten bzw. Wildobstsorten zu pflanzen.

Hinweis: Pflegehinweise siehe Begründung zum Bebauungsplan.

Artenauswahl Streuobstarten: Mirabelle, Kirsche, Pflaume.

*Artenauswahl Wildobstarten: Wildbirne (*Pyus pyrastrer*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Wildkirsche (*Prunus avium*).*

8 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB)

8.1 PRIVATE GRUNDSTÜCKSBEGRÜNUNG

20 % der Baugrundstücksfläche sind mit heimischen standortgerechten Gehölzgruppen zu bepflanzen und durch artgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Pro 100 m² Pflanzfläche sind 2 Laubbäume II. Größenordnung oder 2 Obstbäume und in jedem Fall 10 Sträucher zu setzen. Die Bäume sind als Hochstämme anzupflanzen. Die zeichnerisch festgesetzte Pflanzfläche des Ordnungsbereichs A wird auf die zu begrünenden Baugrundstücksflächen angerechnet.

Am Südrand der Fläche ist eine kleine ca. 0,3 m hohe Mulden-Wall-Kombination zur Ableitung von Außengebietswasser anzulegen. Bepflanzungen nach dieser Festsetzung sind zulässig.

(Hinweis: Die Mulden-Wall-Kombination wird im Zuge der Baugebietserschließung investorenseitig hergestellt.)

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung):

Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche; Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Feldrose, Hundsrose, Schwarzer Holunder; Obstbäume: Gellerts Butterbirne, Hauszweitsche, Braune Leberkirsche, Apfel von Groncels

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

9 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 1 und 2 und § 88 (6) LBauO)

9.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG

Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 10° bis 45°.

Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei.

9.2 DACHGESTALTUNG

Dachaufbauten dürfen 3/4 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Ein Drempe / Kniestock darf max. 1,20 m betragen. Gemessen wird von der Oberkante Rohbaudecke des jeweiligen obersten Geschosses bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut.

9.3 ZWERCHHÄUSER

Taufseitig eingeschobene Giebel (Zwerchhäuser) sind zulässig. Das zulässige Breitenmaß ist auf 4,00 m begrenzt. Der Abstand zu den seitlichen Giebelwänden muss mindestens 1,00 Meter betragen und mindestens 0,80 Meter unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.

10 EINFRIEDUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 3 und (6) LBauO)

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen über eine Höhe von 1,00 m nur als lebende Einfriedung (Hecke) zulässig.

HINWEISE

Oberflächenwasserrückhaltung: Sofern das unverschmutzte Oberflächenwasser zu Brauchwasserzwecken genutzt wird, ist die Empfehlung des Bundesgesundheitsamtes (BGA; siehe Bundesgesundheitsblatt 11/93, S. 488) zu beachten. Ergänzend wird auf den Inhalt des § 10 (4) LBauO hingewiesen.

Baugestalterische Empfehlungen: Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen sollten nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden. An Gebäuden sollten glänzende Materialien zur großflächigen Fassadengestaltung nicht verwendet werden.

Bodenschutz / Verwendung und Behandlung von Mutterboden: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen. Mutterboden ist sorgfältig zu sichern und auf nicht in Anspruch genommenen Flächen wieder zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen - siehe auch § 202 BauGB).

Grundstücksbepflanzung: In den Bauvorlagen bzw. im Bauantrag ist nachzuweisen, in welcher Art und Weise die Pflanzfestsetzungen für die privaten Baugrundstücke umgesetzt werden (z. B. unter Beifügung eines Bepflanzungsplans).

Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG): Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) und der §§ 44 ff. LNRG (Grenzabstände von Pflanzen) wird besonders hingewiesen. U.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,50 m zurückbleiben.

Stellplatzsatzung: Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück richtet sich nach der Satzung der Stadt Remagen über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze vom 01.03.2004.

Energetische Empfehlungen:

Niedrigenergie- und Passivhäuser: Die Errichtung von Niedrigenergie- und Passivhäusern wird seitens der Stadt Remagen empfohlen.

Passive Sonnenenergienutzung: Die Gebäude sollten zur energetischen Ausnutzung für eine passive Sonnenenergienutzung optimiert werden. Die Gebäudeausrichtung ist als Voraussetzung für eine passive Sonnenenergienutzung bei der Beplanung der Baugrundstücke zu beachten.

Die Installation von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung wird empfohlen.

Gehölzpflanzungen: Bei der Anpflanzung von Gehölzen auf öffentlicher oder privater Fläche sollten keine Gehölze I. Größenordnung oder hochwachsende Nadelgehölze verwendet werden, um aus energetischen Gesichtspunkten einer zu großen Verschattung entgegenzuwirken.

Denkmalschutz: Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz hat in Ihrer Stellungnahme vom 25. März 2014 darauf hingewiesen, dass der Dienststelle innerhalb des Planungsgebietes bislang kulturgeschichtliche Bodendenkmäler und archäologische Funde nicht bekannt geworden sind. Es wird jedoch allgemein auf Folgendes hingewiesen: Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisgegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz unter der Rufnummer 0261/6675-3000 zu melden. Der Beginn der Erdarbeiten ist mindestens zwei Wochen vorher anzuzeigen.

Höhenschichtlinien: Die Höhendarstellung erfolgt auf Grundlage einer tachymetrische Geländeaufnahme im Auftrag der KARST Ingenieure GmbH.