

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1.1. Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist festgesetzt:

MI (Mischgebiet) gem. § 6 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten

- Nr. 6 Gartenbaubetriebe
- Nr. 7 Tankstellen
- Nr. 8 Vergnügungstätten i. S. des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind

nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart Vergnügungstätten i. S. des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teilen des Gebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Die genaue Lage und Abgrenzung der v. g. Gebietsart ergibt sich aus dem Einschieb in der Planurkunde.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschößflächenzahl (GFZ) gelten entsprechend dem Einschieb in der Planurkunde als Höchstwerte. Die jeweils geltende Festsetzung ist dem Einschieb in der Planurkunde (Nutzungspläne) zu entnehmen.

Im Mischgebiet (MI) sind jeweils als Höchstgrenze eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 1,2 gem. §§ 16 und 17 BauNVO festgesetzt. Einer Überschreitung dieser Obergrenzen für den mehrgeschossigen Gebäudekörper südlich der Planstraße (siehe Kennzeichnung Nutzungspläne) kann ausnahmsweise gem. § 17 Abs. 2 BauNVO bis zu einer maximalen GRZ von 1,0 und einer maximalen GFZ von 3,0 zugestimmt werden.

1.3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen können bis zu max. 1,50 m auf höchstens 1/2 einer Baukörperlänge überschritten werden, soweit nach anderen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen sich nichts anderes ergibt.

Im Bereich einer überbaubaren Fläche, in welcher ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit eingetragen ist, ist ein Luftgeschöß auszubilden (öffentlicher Durchgang bzw. öffentlicher Durchgang). Die hier festgesetzte Geschößhöhe gilt einschließlich dem Luftgeschöß.

Die darunterliegende Durchfahrt/Durchgang ist unter Zugrundelegung eines Fahrbahnbandes von 3,0 m Breite in einem Lichtraumprofil von mindestens 3,30 m Höhe auszubilden. Die Höhe der Durchfahrt soll 4,5 m nicht überschreiten.

1.4. Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, daß in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse die nachfolgend aufgeführten Höhenbegrenzungen (Firsthöhen) für bauliche Anlagen nicht überschritten werden dürfen:

- bis 2-geschössig = 13,00 m
- bis 3-geschössig = 14,50 m
- bis 4-geschössig = 17,00 m

Die jeweilige Gebäudehöhe wird gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte von der Oberkante Dachtrauf am First (e. OK/F) bis zur ausgeübten Straßenebene (Gehweg). Über diese maximale Gebäudehöhe hinaus können einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Aufzugschächte und Schornsteine ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Höhe der Oberkante Erdgeschößfußboden darf max. 0,5 m über zugehöriger Gehwegoberkante (vgl. Abs. 2) liegen. Im Bereich der überbaubaren Fläche zwischen Mittelstraße und Gebäudedurchgang/-fahrt (Luftgeschöß) ist eine ebenerdige Ausführung des Erdgeschosses vorgeschrieben.

1.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist für die Änderung der vorhandenen Trafostation freizuhalten. Im Bereich des Luftgeschößes ist das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

1.6. Garagen und offene Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, einschließlich Sammelgaragen und Teilgaragen, sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche bzw. in den hierfür extra festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig. Offene Stellplätze können ausnahmsweise auch außerhalb der zuvor genannten Flächen zugelassen werden.

1.7. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

1.8. Fundamente der Straßenbegrenzungen

Die im Rahmen des Straßenausbauens notwendigen Fundamente (Rückenstützen) der Straßenrandbegrenzungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

1.9. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen.

Notwendige Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Verkehrsanlagen in einer Höhe von bis zu 0,50 m sind nicht in der Planzeichnung dargestellt, aber dennoch zulässig (Beteiligte Klausel). Straßenböschungssind mit einem Neigungswinkel von max. 1 : 1,5 anzulegen.

1.10. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Fläche „B“ (ausschließlich Fußgängerbereich) ist als ein für den Aufenthalt von Menschen geeigneter Platz zu gestalten. Auf ihm können Begrünungsmaßnahmen, eine Brunnenanlage, Pergolen, Sitzgelegenheiten und sonst übliche Stadtmöblierungen vorgesehen werden. Ein Gestaltungsplan ist hierfür anzufertigen.

Auf der mit „A“ gekennzeichneten Fläche ist eine integrierte offene PKW-Stellplatzanlage zulässig.

1.11. Pflanzbindungen

1.11.1. Allgemein

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zur Erhaltung und Neuanpflanzung von Bäumen getroffen. Alle festgesetzten Neuanpflanzungen sind spätestens in der 2. Vegetationsperiode nach Fertigstellung (Abnahme) der baulichen Anlagen durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen sowie Pflanzsicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgetallene Bäume und Sträucher sind spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen.

1.11.2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 6 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 17 LPfUG sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 178 BauGB)

Einzelbaumfestsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, daß die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume als Hochstämme anzupflanzen sind. Es sind Baumarten aus der Gehölzliste A (Ii-Anlage) zu verwenden.

Alle im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächenbepflanzungen oder die Erfüllung von Pflanzgebieten sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu veranlassen und zu bezahlen. Grundstückseigentümer im Sinne dieser Bestimmung ist derjenige, der zum Zeitpunkt der vorgeschriebenen Ergrüpfung von Pflanzmaßnahmen im Grundbuch als Eigentümer der betreffenden Grundstücke, auf denen die Maßnahmen zu ergreifen sind, eingetragen ist.

Die im Bebauungsplan als erhaltenenswert festgesetzten Bäume sind durch geeignete Maßnahmen zu erhalten und insbesondere während der Baumaßnahmen zu schützen. In den Bauanträgen sind die erhaltenen Bäume genauestens zu erfassen.

Die im Bebauungsplan als Neuanpflanzung festgesetzten Bäume dürfen entsprechend den Erfordernissen eines Ausbaus der öffentlichen Verkehrsflächen um bis zu 5,0 m entgegen der Standortangabe im Bebauungsplan versetzt angeordnet werden.

Die als zu entfernen gekennzeichneten Bäume sind im Rahmen einer Neugestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen zumindest in gleicher Anzahl zu ersetzen.

1.11.3. Versiegelte Flächen

Die Versiegelung ist pro Baugrundstück auf ein Minimum zu beschränken. Verkehrs- und Parkflächen sind entsiegelt (z. B. wassergebundene Decke oder wasserundurchlässiger Pflaster) herzustellen. Bituminöse Befestigungen und wasserundurchlässiger Verbundsteinpflaster sind mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und § 4 Abs. 6 BauO)

2.1. Sockelhöhe

Die Oberkante des Rohfußbodens darf max. 0,50 m über der Oberkante des ausgebauten öffentlichen Gehweges liegen. Bezugspunkt ist die Mitte der straßenseitigen Gebäudekante. Ausnahmen für Betriebsräume eines gewerblichen Objektes können zugelassen werden.

2.2. Gestaltung der Außenwände und Dachflächen

Glänzendes bzw. reflektierendes Fassadenmaterial ist unzulässig. Dies gilt auch für die Dachhaut. Die Dachdeckung ist in dunkeltem (anthrazitfarbenem), nicht reflektierendem Material auszuführen. Ausnahmen können im Falle eines technischen Erfordernisses und bei Verwendung von Sonnenkollektoren u. a., zwecks umweltfreundlicher Energieerzeugung gestattet werden. Die Außenwände baulicher Anlagen dürfen nur verputzt oder in ortsüblicher Ziegelbauweise ausgeführt werden.

Die Fassaden sind kleinteilig zu gliedern, wobei für die Fenster stehende Formate (vertikale Betonung) zu verwenden sind. Ausgenommen hiervon sind die Schaufenster im Erdgeschöß. Durchgehende Fensterbänder sind unzulässig.

Die Farbgestaltung soll sich dem historischen Charakter des Bereiches anpassen. Unzulässig sind grelle Farben sowie Farbmaterialien, die eine glänzende Oberfläche bewirken (z. B. Ornat). Die v. g. gestalterischen Festsetzungen gelten hinsichtlich der Material- und Farbwahl auch für Einfriedungen und Mauern.

2.3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Ausgenommen hiervon sind Hinweisschilder oder Übersichts- bzw. Orientierungstafeln. Kommerzielle Werbeträger (z. B. Plakatschlagtafeln) sind im Plangebiet unzulässig. Werbeanlagen in Form von Wechsellicht- bzw. Blinklichtanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen an den Außenwänden dürfen nur zwischen Erdgeschöß und 1. Obergeschöß unterhalb der hier befindlichen Fenster angebracht werden.

2.4. Gestaltung der Dächer

2.4.1. Zwerchhäuser

Traufseitig eingeschobene Giebel (Zwerchhäuser) sind zulässig. Das zulässige Breitenmaß ist auf 1/3 der Gebäudehöhe begrenzt. Die Firsthöhe des jeweiligen Zwerchhauses darf die des Hauptfirstes, dem das Zwerchhaus zuzuordnen ist, nicht überschreiten.

2.4.2. Dachgauben und Dachschnitte

Dachgauben sind nur in einer Breite von max. 2,5 m und Dachschnitte sind nur in einer Breite von max. 5,0 m zulässig und müssen einen Abstand zum Ortsgang von mindestens 1,5 m einhalten.

2.4.3. Dachneigungen und Dachüberstände

Es sind ausschließlich geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von mindestens 35° bis maximal 45° zulässig. Dachneigungen von Zwerchhäusern sind unter Maßgabe der Ziff. 1.4 und 2.4.1 bis max. 54° zulässig. Teile des Daches können ausnahmsweise als Flachdächer ausgebildet werden, wenn die Flachdachanteile an der Gesamtdachkonstruktion von untergeordneter Bedeutung sind und das Erscheinungsbild einer geneigten Dachkonstruktion hierdurch nicht beeinträchtigt wird (z. B. Ausbildung eines Firstes als Flachdach). Die Dachüberstände werden auf maximal 0,60 m (Spannweite) festgesetzt. Bei einander gebauten Dächern (Doppelhäuser, geschlossene Bauweise, usw.) ist die Dachneigung der Gebäude aufeinander abzustimmen.

2.4.4. Drempe

Drempe sind nur dort bis maximal 1,2 m Höhe zulässig wo das Dachgeschöß als Vollgeschöß hergestellt werden kann (vgl. Ziff. 2.4.5). Die Höhe des Drempe wird gemessen von der Oberkante Firstdecke bis zum Schnittpunkt des Außenmauerwerks mit der Oberkante Dachhaut.

2.4.5. Vollgeschosse im Dachraum

Für die mit einem A versehenen Geschößzahlen gilt, daß das maximal zulässige oberste Vollgeschöß in seiner äußeren Erscheinungsgestalt einem ausgebauten Dachgeschöß entsprechend zu gestalten ist.

2.5. Standplätze für bewegliche Abfallbehälter

Die Abstellplätze für private Abfallbehälter sind so anzulegen und zu gestalten, daß die Abfallbehälter von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

2.6. Antennenanlagen

Pro Einzelhaus mit einer gemeinsamen Erschließung (Treppe o. a.) ist jeweils nur eine herkömmliche Antennenanlage und eine Parabolantenne zum Empfang von Satellitenfernsehen gestattet. Die Parabolantenne darf nur unterhalb der Firsthöhe und möglichst, wenn empfangstechnisch unproblematisch, auf der dem öffentlichen Platz abgewandten Seite angebracht werden. Einzelheiten sind ggfls. mit der Stadtverwaltung Remagen abzustimmen.

3. Hinweise

3.1. Bestand

Soweit bestehende Gebäude von Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichen, hat dies damit seine Bewandnis. Geringfügige bauliche Änderungen ohne Genehmigungspflicht gem. § 61 LBauO bleiben ebenfalls unberührt.

3.2. Denkmalschutz

Die Grundstückeigentümer unterliegen der Anzei-, Erhaltungs- und Ablieferungsspflicht nach dem Denkmalschutz- und -pflegegesetz, falls durch Bauarbeiten Bodenkunde (Siedlungsspuren) aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit freigelegt werden sollten. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Fußsteig zu melden.

Diese Meldung ist dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Koblenz, Festung Ehrenbreitstein, 56077 Koblenz, zu erstatten.

Pflanzliste als Anlage zu den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan 20.01/02, Ortsmitte Kripp

Liste A - Bäume 1. Ordnung

- | | |
|--------------|-----------------------|
| Bergahorn | - Acer pseudoplatanus |
| Spitzahorn | - Acer platanoides |
| Esche | - Fraxinus excelsior |
| Traubeneiche | - Quercus petraea |
| Stieleiche | - Quercus robur |
| Winterlinde | - Tilia cordata |
| Sommerlinde | - Tilia platyphyllos |
| Bergulme | - Ulmus glabra |

Liste B - Bäume 2. Ordnung

- | | |
|--------------|-----------------------|
| Feldahorn | - Acer campestre |
| Birke | - Betula pendula |
| Hainbuche | - Cerepinus betulus |
| Weißbuche | - Juglans regia |
| Zitrusappel | - Populus tremula |
| Vogelkirsche | - Prunus avium |
| Traubeneiche | - Prunus padus |
| Salweide | - Salix caprea |
| Buche | - Salix fragilis agg. |
| Korbweide | - Salix viminalis |
| Eberesche | - Sorbus aucuparia |
| Eisbeere | - Sorbus torminalis |

Liste C - Sträucher

- | | |
|--------------------------|-----------------------|
| Kornelkirsche | - cornus mas |
| Blutroter Hartnagel | - Cornus sanguinea |
| Hassel | - Corylus avellana |
| Waldahorn | - Crataegus monogyna |
| Prachthöhle | - Eucornus europaeus |
| Liguster | - Ligustrum vulgare |
| Heckenkirsche | - Lonicera xylosteum |
| Hundsrose | - Rosa canina |
| Schottische Zaunrose | - Rosa rubiginosa |
| Filzrose | - Rosa tomentosa |
| Silberaubige Kriechweide | - Salix arenaria |
| Niedrige Purpurweide | - Salix purpurea nana |
| Houlander | - Sambucus nigra |
| Gemeiner Schneeball | - Viburnum opulus |

Liste D - Heckenpflanzen

- | | |
|---------------------|---------------------------|
| Feldahorn | - Acer campestre |
| Sauerdom | - Berberis i. A. |
| Hainbuche | - Carpinus betulus |
| Kornelkirsche | - Cornus mas |
| Blutroter Hartnagel | - Cornus sanguinea |
| Weißdom | - Crataegus monogyna |
| Buche | - Fagus sylvatica |
| Liguster | - Ligustrum vulgare i. S. |
| Schneeball | - Viburnum opulus |

Liste E - Streuobst

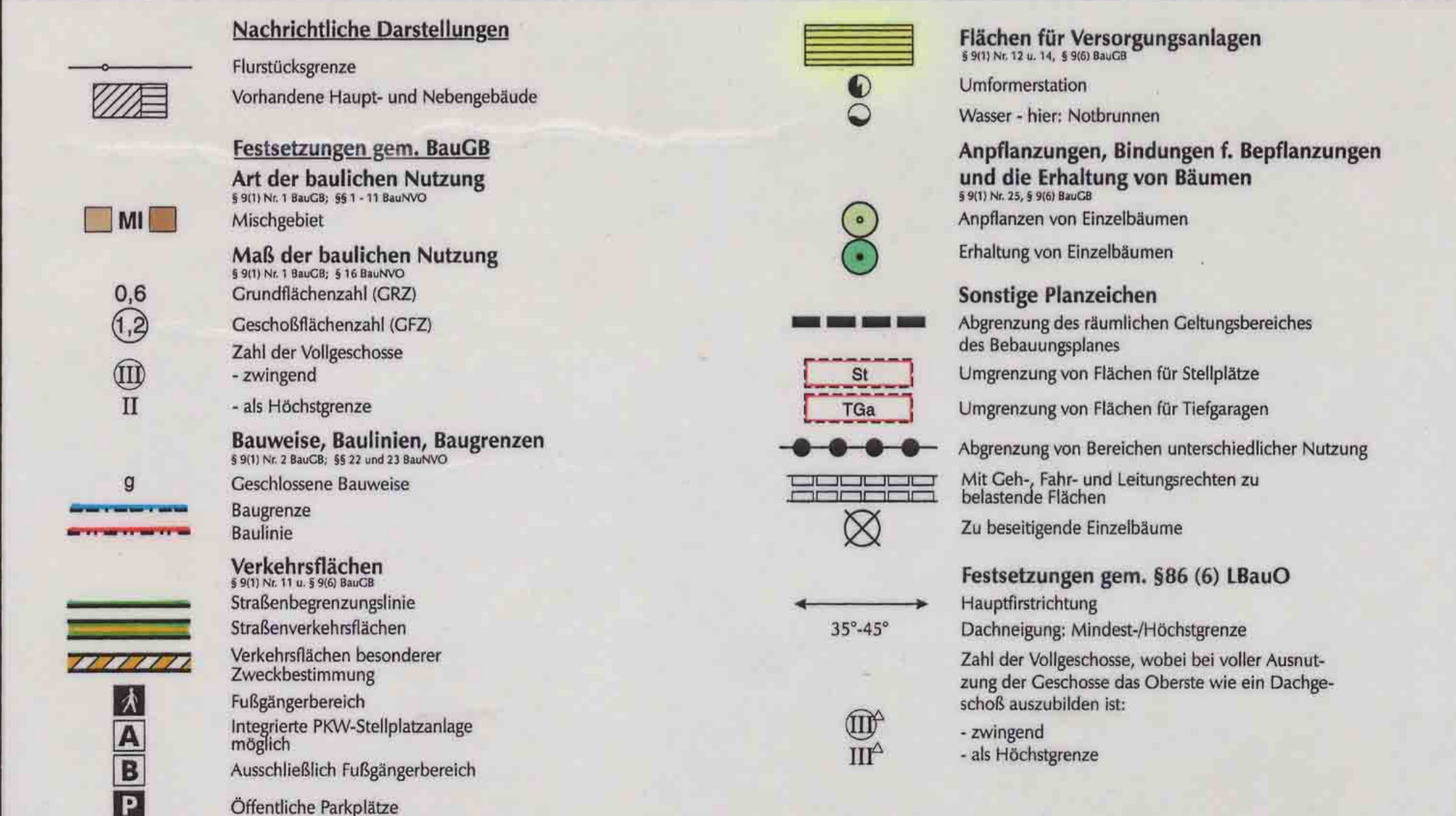
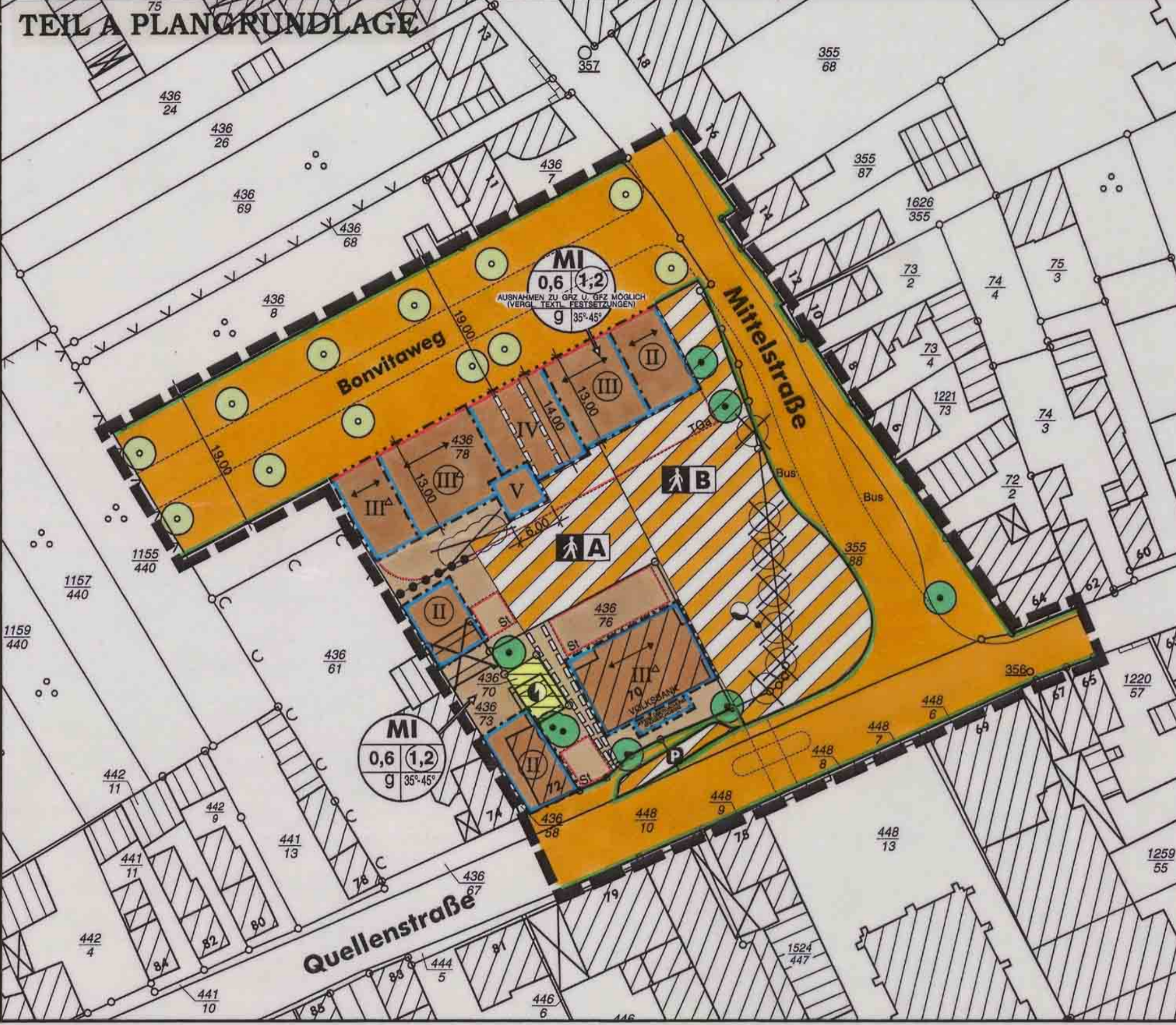
- | | | |
|----------------------|----------------|-----------------------|
| Baumanns Renette | Goldparmäne | Landesberger Renette |
| Bitterfelder Sämling | Grafensteiner | Ontario |
| Bornapfel | Jakob Fischer | Winterambour |
| Jakob Leber | Koskoppo | Zuccarnigolts Renette |
| Danziger Kantapfel | Kaiser Wilhelm | |

Birnen Sorten

- | | | |
|-----------------|---------------------|-----------------|
| Alexander Lucas | Gelbter Butterbirne | Williams Christ |
| Clapps Liebling | Gute Luse | |
| Conferance | Veitensdachtbirne | |

Die Gehölzlisten sind nicht abschließend. Hierin nicht aufgeführte, gebietsstypische und standortgeeignete werden kann (vgl. Ziff. 2.4.5). Die Höhe des Drempe wird gemessen von der Oberkante Firstdecke bis zum Schnittpunkt des Außenmauerwerks mit der Oberkante Dachhaut.

STADT REMAGEN • BEBAUUNGSPLAN 20.01/02 • »ORTSMITTE KRIPP« • MASSTAB 1 : 500



<p>Plangrundlage Die Darstellung der Plangrundlage stimmt bezüglich des Flurstücksbestandes mit dem amtlichen Katasternachweis (Ausschnitte der Rahmenkarten 8903 B, 8903 D, 9003 A u. 9003 C - Stand: 22.1.1996) überein.</p> <p>Sinzig, 06.11.1996 Katasteramt Sinzig</p> <p>Strotkamp</p>	
<p>Aufstellung Vom Rat der Stadt Remagen am 13.05.96 als vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB beschlossen.</p> <p>Remagen, 17.09.1996 Der Bürgermeister</p> <p>Denn</p>	
<p>Beteiligungsverfahren Das notwendige Beteiligungsverfahren gem. § 13 BauGB wurde durchgeführt. Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.</p> <p>Remagen, 17.09.1996 Der Bürgermeister</p> <p>Denn</p>	
<p>Satzung Vom Rat der Stadt Remagen am 16.09.96 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.</p> <p>Remagen, 17.09.1996 Der Bürgermeister</p> <p>Denn</p>	
<p>Ausfertigung Der Änderungsplan mit seinen Bestandteilen und Anlagen (Planzeichnung, Textliche Festsetzungen und Begründung) stimmt mit dem Willen des Rates der Stadt Remagen überein. Das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten. Der Änderungsplan wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Remagen, 17.09.1996 Der Bürgermeister</p> <p>Denn</p>	
<p>Inkrafttreten Ortsüblich gem. § 12 BauGB am 23.10.96 bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Änderungsplan rechtsverbindlich.</p> <p>Remagen, 24.10.1996 Der Bürgermeister</p> <p>Denn</p>	

STADT REMAGEN

BEBAUUNGSPLAN 20.01/02

»ORTSMITTE KRIPP«

GEMARKUNG REMAGEN • FLUR 6 (TEILWEISE)

BESTEHEND AUS DIESER PLANZEICHNUNG, SOWIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND EINER BEGRÜNDUNG

MASSTAB 1 : 500