

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 Vergnügungsstätten 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

Vergnügungsstätten 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 Einschrieb in der Planurkunde.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) gelten entsprechend dem Einschrieb in der Planurkunde als Höchstwerte.

Die jeweils geltende Festsetzung ist dem Einschrieb in der Planurkunde (Nutzungsschablone) 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 Nutzungsschablone) 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 $\frac{1}{2}$ 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 Luftgeschoß auszubilden (öffentlicher Durchgang bzw. öffentliche Durchfahrt). Die hier festgesetzte Geschossigkeit gilt einschließlich dem Luftgeschoß.

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

Die jeweilige Gebäudehöhe wird gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte von der Oberkante Dachhaut am First (= OK DF) bis zur ausgebauten Straßenoberkante (Gehweg).

Über diese maximalen Gebäudehöhen hinaus können einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Aufzugsschächte und Schornsteine ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Höhe der Oberkante Erdgeschoßfußboden darf max. 0,5 m über zugehöriger Gehwegoberkante (vgl. Abs. 2) liegen. Im Bereich der überbaubaren Fläche zwischen Mittelstraße und Gebäudedurchgang/-fahrt (Luftgeschoß) 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 Andienung der vorhandenen Trafostation freizuhalten. Im Bereich des Luftgeschosses 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 Tiefgaragen, 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 Straßenausbaues 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 (Bagatellklausel). Straßenböschungen sind mit einem Neigungsverhältnis 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. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen.

1.11.2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 6 Abs. 4 BNatSchG i.V.m. §17 LPflG 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 (lt. Anlage) zu verwenden.

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

Die im Bebauungsplan als erhaltenswert festgesetzten Bäume sind durch geeignete Maßnahmen zu erhalten und insbesondere während der Baumaßnahmen zu schützen. In den Bauanträgen sind die erhaltenswerten 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 entfernend 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 wasserdurchlässiges Pflaster) herzustellen. Bituminöse Befestigungen und wasserundurchlässiges 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 LBauO)

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 Dacheindeckung ist in dunkeltem (anthrazitfarbenem), nicht reflektierendem Material auszuführen.

Ausnahmen können im Falle eines technischen Erfordernisses und bei Verwendung von Sonnenkollektoren u.ä., zwecks umweltfreundlicher Energienutzung 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 Erdgeschoß. 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. Ölfarbe).

Die v.g. gestalterischen Festsetzungen gelten hinsichtlich der Material- und Farbwahl auch für Einfriedungen und Mauern

2.3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausgenommen hiervon sind Hinweisschilder oder Übersichts- bzw. Orientierungstafeln. Kommerzielle Werbeträger (z.B. Plakatanschlagtafeln) sind im Plangebiet unzulässig.

Werbeanlagen in Form von Wechsellicht- bzw. Blinklichtanlagen sind unzulässig.

Werbeanlagen an den Außenwänden dürfen nur zwischen Erdgeschoß und 1. Obergeschoß unterhalb der hier befindlichen Fenster angebracht werden.

2.4. Gestaltung der Dächer

2.4.1. Zwerchhäuser

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

2.4.2. Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben sind nur in einer Breite von max. 2,5 m und Dacheinschnitte sind nur in einer Breite von max. 5,0 m zulässig und müssen einen Abstand zum Ortgang 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 (Sparrenlänge) festgesetzt.

Bei aneinander 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 Dachgeschoß als Vollgeschoß hergestellt werden kann (vgl. Ziff. 2.4.5). Die Höhe des Drempe wird gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt des Außenmauerwerks mit der Oberkante Dachhaut.

2.4.5. Vollgeschosse im Dachraum

Für die mit einem Δ versehenen Geschosßzahlen gilt, daß das maximal zulässige oberste Vollgeschoß in seiner äußeren Erscheinungsform einem ausgebauten Dachgeschoß 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.ä.) ist jeweils nur eine herkömmliche Antennenanlage und eine Parabolantenne zum Empfang von Satelitenfernsehen gestattet. Die Parabolantenne darf nur unterhalb der Firstlinie 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 Bewandtnis. Geringfügige bauliche Änderungen ohne Genehmigungspflicht gem. § 61 LBauO bleiben ebenfalls unberührt.

3.2. Denkmalschutz

Die Grundstückseigentümer unterliegen der Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht nach dem Denkmalschutz- und -pflegegesetz, falls durch Bauarbeiten Bodenfunde (Siedlungsspuren) aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit freigelegt werden sollten. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, frühzeitig zu melden.

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

STADTVERWALTUNG REMAGEN
Remagen, Juni 1996

gez.

(Siegel)

Denn
Bürgermeister

Anlage: Pflanzliste

Pflanzliste

als Anlage zu den Textlichen Festsetzungen zum Bauungsplan 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	-	Carpinus betulus
Walnußbaum	-	Juglans regia
Zitterpappel	-	Populus tremula
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Salweide	-	Salix caprea
Bruchweide	-	Salix fragilis agg.
Korbweide	-	Salix viminalis
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Elsbeere	-	Sorbus torminalis

Liste C - Sträucher

Kornelkirsche	-	cornus mas
Blutroter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Hasel	-	Corylus avellana

Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Liguster, Rainweide	-	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Hundsrose	-	Rosa canina
Schottische Zaunrose	-	Rosa rubiginosa
Filzrose	-	Rosa tomentosa
Silberlaubige Kriechweide	-	Salix arenaria
Niedrige Purpurweide	-	Salix purpurea nana
Holunder	-	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	-	Viburnum opulus

Liste D - Heckenpflanzen

Feldahorn	-	Acer campestre
Sauerdorn	-	Berberis i. A.
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Blutroter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Buche	-	Fagus sylvatica
Liguster, Rainweide	-	Ligustrum vulgare i. S.
Schneeball	-	Viburnum opulus

Liste E - Streuobst

Apfelsorten

Baumanns Renette	Goldpramäne	Landesberger Renette
Bittenfelder Sämling	Grafensteiner	Ontario
Bohnapfel	Jakob Fischer	Winterrambour
Boskoop	Jakob Lebel	Zuccalmaglios Renette
Danziger Kantapfel	Kaiser Wilhelm	

Birnensorten

Alexander Lucas	Gellerts Butterbirne	Williams Christ
Clapps Liebling	Gute Luise	
Conference	Vereinsdechantbirne	

Die Gehölzlisten sind nicht abschließend. Hierin nicht aufgeführte, gebietstypische und standortgerechte Gehölzarten sind zulässig, wenn sie mit dem Bauamt der Stadt Remagen abgestimmt sind. Nadelgehölze und Koniferen sind nicht zulässig.