

# Textliche Festsetzungen

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

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist festgesetzt:

#### a) WA (Allgemeines Wohngebiet) gem. § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
  - Nr. 5 Tankstellen
- nicht zulässig sind.

#### b) 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 im Sinne 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 im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teilen des Gebietes nicht zulässig ist.

#### c) GE (Gewerbegebiet) gem. § 8 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart

- Nr. 3 Vergnügungsstätten
- nicht zulässig ist.

#### d) GE\* (eingeschränktes Gewerbegebiet)

Es gelten die o.g. Festsetzungen und der Abstandserlaß des Ministeriums für Umwelt und Gesundheit Rheinland-Pfalz vom 26.02.1992 (s. Anlage zu diesen Textlichen Festsetzungen), bzw. die zum Zeitpunkt eines Bauantrages gültige Fassung.

Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes (GE\*) sind die Orientierungswerte der DIN 18005 (Lärmschutz im Städtebau), insbesondere hinsichtlich des benachbarten allgemeinen Wohngebietes (WA), zu beachten.

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GE\*) sind sämtliche Anlagen der Abstandsklasse I bis VII des o.g. Abstandserlasses nicht zulässig. Zulässig sind nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören in Anlehnung an § 6 BauNVO.

### **e) Fläche für Gemeinbedarf - Schießstandanlage (Flurstück 107/2)**

gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Einwirkungen auf andere Baugebiete sind bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen im Bereich der Schießanlage vorzunehmen. Hierbei sind die Planungsrichtwerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zu beachten:

WA-Gebiet	55 dB(A)	Tageswert	( 6.00 - 22.00 Uhr)
	40 dB(A)	Nachtwert	(22.00 - 6.00 Uhr)
MI-Gebiete	60 dB(A)	Tageswert	( 6.00 - 22.00 Uhr)
	45 dB(A)	Nachtwert	(22.00 - 6.00 Uhr)

Die Einhaltung der Werte ist im Rahmen eines Bauantrages mit einem schalltechnischen Gutachten nachzuweisen.

Schießstände bedürfen einer Genehmigung nach den Vorschriften des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Anlage nach Nr. 10.18 Sp. 2 der 4. BImSchV). Die Geräuschemissionen von Schießanlagen sind nach der VDI-Richtlinie 3745 Blatt 1 Ausgabe Mai 1993 zu ermitteln und zu beurteilen.

Die genaue Lage und Abgrenzung der oben aufgeführten Gebietsarten ergibt sich aus dem Einschrieb in der Planurkunde.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO**

Die jeweils geltende Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschoßflächenzahl (GFZ) gelten entsprechend dem Einschrieb in der Planurkunde (Nutzungsschablone) als Höchstwerte oder sind zwingend einzuhalten.

### **1.3 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 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 zu einem Vollgeschoß = 9,0 Meter
- bis zu zwei Vollgeschosse = 11,0 Meter
- bis zu drei Vollgeschosse = 13,0 Meter

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

Die jeweilige Gebäudehöhe wird gemessen an der Gebäudemitte von der Oberkante Dachhaut am First (= OK DF) bis zur ausgebauten Straßenoberkante der Erschließungsstraße (Gehweg). Bei mehreren Erschließungsstraßen am Grundstück ist die höherliegende Straße maßgebend.

#### **1.4 Garagen, Carports u. offene Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Garagen, Carports und Stellplätze sind grundsätzlich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen oder in den seitlichen Abstandsflächen oder entlang den Grundstücksgrenzen bis maximal 8,00 Meter hinter der hinteren Baugrenze zulässig. Bezüglich der an die Mittelstraße angrenzenden Grundstücke Flur 35 Flurstücke 175, 178, 179 und 180 ist eine Überschreitung der hinteren Baugrenze zur Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätze nicht zulässig. Garagen und Carports müssen, unabhängig von der Baugrenze, zwischen Einfahrt und Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 5,00 Meter einhalten, auch dann, wenn der Abstand der überbaubaren Fläche von der Verkehrsfläche geringer festgesetzt ist.

Garagen und Carports dürfen ausdrücklich nicht entlang von Grundstücksgrenzen errichtet werden, an die öffentliche Verkehrsflächen unmittelbar angrenzen.

#### **1.5 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO**

Es wird festgesetzt, daß in den Baugebieten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO nur bis zu einem Bauvolumen von 30 Kubikmeter zulässig sind.

#### **1.6 Wintergärten**

Die Errichtung von zu ebener Erde liegenden eingeschossigen Wintergärten ist ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Bauvolumen bis 30 Kubikmeter zulässig.

#### **1.7 Fundamente der Straßenbegrenzungen**

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

#### **1.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung von Verkehrsflächen**

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 (Bagatellklausel). Straßenböschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von max. 1 : 1,5 anzulegen.

### **1.9 Sichtdreiecke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**

Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeder weiteren Bebauung, u.a. Nebenanlagen (einschl. Stellplätze), freizuhalten. Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen im Bereich der Sichtdreiecke eine Höhe von 0,60 Meter über Oberkante ausgebauter Erschließungsstraße (Gehweg) an keiner Stelle überschreiten. Ausgenommen sind Hochstämme, soweit sie eine freie Sicht gewährleisten.

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

Die im Bebauungsplangeltungsbereich vorhandenen Baumbestände mit einem Mindestumfang von 0,80 Meter, gemessen in 1,00 Meter Höhe über dem Erdboden, sind, soweit sie nicht einer festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche entgegenstehen, zu erhalten. Die nicht überbaubaren Flächen der Baugebiete sind, soweit sie nicht als Zuwegung, Stellplätze oder Spielfläche benötigt werden zu bepflanzen.

Die im Bebauungsplan durch das Planzeichen 13.2.1 der Planzeichenverordnung ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind so zu gestalten, daß sie sowohl dem Lärmschutz dienen, als auch eine weitestgehende Einsichtnahme in die jeweilige Grundstücksfläche ausschließen. Diese Flächen sind möglichst dicht in einer Auswahl aus den Pflanzlisten A und B zu bepflanzen. Auf diesen Flächen dürfen interne Wege aus Gründen des Betriebsablaufes und des Feuerschutzes angelegt werden.

Alle im Bebauungsplan festgesetzten Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern 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.

Alle im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote 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.

## **2 Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

### **2.1 Sockelhöhe**

Die Oberkante des Rohfußbodens darf max. 0,50 Meter über der Oberkante des ausgebauten öffentlichen Gehweges liegen. Bezugspunkt ist die Mitte der straßenseitigen Gebäudekante. Für die Fläche des rückwärtigen Bürogebäudes der Fa. VI-TO incl. der potentiellen Anbaufläche auf dem Grundstück 136/10 (alte Villa), ist ausnahmsweise eine Überschreitung der Sockelhöhe im Rahmen des bestehenden Gebäudesockels zulässig.

### **2.2 Gestaltung der Außenwände und Mauern**

Glänzendes bzw. reflektierendes Fassadenmaterial ist unzulässig. Ausnahmen können im Falle eines technischen Erfordernisses oder bei Verwendung von Sonnenkollektoren gestattet werden.

### **2.3 Einfriedungen**

Einfriedungen an öffentlichen Flächen sind nur zulässig als Mauer oder Holzzaun bis höchstens 1,00 Meter oder als durchsichtiger Maschendraht- oder Stahlzaun bis höchstens 1,50 Meter. Pflanzungen dürfen diese festgesetzten Höhen bis 3,00 Meter überschreiten. In den ausgewiesenen Sichtdreiecken dürfen Einfriedungen eine Höhe von 0,60 Meter über Geländeoberfläche nicht überschreiten (siehe auch Ziff. 1.9). Ansonsten sind Einfriedungen bis hinter die Sichtdreiecksbegrenzungslinie zurückzunehmen.

### **2.4 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. Ferner sind Werbeanlagen in Form von Wechsellicht- bzw. Blinklichtanlagen unzulässig.

### **2.5 Gestaltung der Dächer**

Glänzende bzw. reflektierende Dachhautmaterialien sind unzulässig. Ausnahmen können im Falle eines technischen Erfordernisses, bei Verwendung von Sonnenkollektoren oder glasierten Dachziegeln gestattet werden.

#### **2.5.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig sofern ihre Länge 50% der Trauflänge des gesamten Gebäudes nicht überschreitet. Der Abstand zu den Gie-

belwänden muß mindestens 1,00 Meter betragen und mindestens 0,80 Meter unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.

### **2.5.2 Dachformen, -neigungen und -überstände**

Die Dachformen und -neigungen ergeben sich aus dem Einschrieb der Planurkunde (siehe Nutzungsschablone). Die trauf- und giebelständigen Dachüberstände werden auf maximal 0,60 Meter festgesetzt. Bei der Errichtung von Doppelhäusern oder Hausgruppen sind die Dachneigungen der Gebäude aufeinander abzustimmen.

### **2.6 Drempel**

Die Errichtung von Drempeleln ist bis zu einer Höhe von 1,00 Meter zulässig. Die Drempelehöhe wird gemessen von der Oberkante Rohbaudecke des jeweiligen obersten Geschosses bis zur Schnittlinie der Außenkante Mauerwerk mit der Dachaußenhaut.

### **2.7 Zwerchhäuser**

Traufseitig eingeschobene Giebel (Zwerchhäuser) sind zulässig. Das zulässige Breitenmaß ist auf 1/3 der traufseitigen Gebäudefront begrenzt.

### **2.8 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter**

Die Abstellplätze für private Abfallbehälter sind so anzulegen und zu gestalten, daß sie als solche nicht wahrgenommen werden. Dies kann beispielsweise durch Einbeziehung in eine Einfriedung, durch Errichtung einer entsprechenden Nebenanlage oder durch Begrünung erfolgen.

## **3 Hinweise**

- Die Grundstückseigentümer unterliegen nach den §§ 16-21 Denkmalschutz- und Denkmalpflegegesetz, Rheinland-Pfalz der Melde-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht, falls durch Bauarbeiten archäologische Bodenfunde (Mauern, Erdverfärbungen, Knochen, Skeletteile, Gefäße, Scherben, Münzen, Eisengegenstände usw.) freigelegt werden sollten. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege mindestens eine Woche vorher anzuzeigen. Diese Meldung ist dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Koblenz, Festung Ehrenbreitstein, 56077 Koblenz, unter der Rufnummer 0261/73626 zu erstatten.
- Im Plangebiet befinden sich 0,4 KV- und 11 KV-Kabel der RWE sowie Fernmeldekabel. Beiderseits dieser Leitungstrassen ist ein Schutzstreifen von je 0,50 Meter Breite freizuhalten. Hier sind eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt. Anpflanzungen sind mit dem RWE - Betriebsbereich Ahrweiler - Tel. 02641/805-0, abzustimmen.

Die im „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ sowie den VDE-Bestimmungen enthaltenen Abstände hinsichtlich Neupflanzungen sind einzuhalten.

- Im Plangebiet befinden sich Fernmeldeleitungen der Deutschen Telekom. Baumaßnahmen und Anpflanzungen sind mit dem BZN 64, Bad Neuenahr-Ahrweiler, Tel. 02641/802-400, Ringener Straße 40, 53474 Bad Neuenahr, abzustimmen.
- Es wird darauf hingewiesen, daß das Plangebiet in der Wasserschutzzone III liegt. Aus diesem Grunde sind die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil - Schutzgebiete für Grundwasser - Arbeitsblatt W 101 - DVGW - Regelwerk zu beachten; danach ist die Ansiedlung wassergefährdender Betriebe nicht möglich. Auf den Verbotskatalog der Rechtsverordnung und auf § 51 LWG wird hingewiesen.
- Die Stadtwerke Remagen weisen daraufhin, daß mittelfristig die Wasserversorgung der Stadt Remagen über einen Versorgungsvertrag mit den Stadtwerken Bonn gesichert wird. In diesem Zusammenhang ist beabsichtigt die oben aufgeführte Rechtsverordnung zur Wasserschutzzone III aufzuheben. Bei Bauvorhaben die nach Aufhebung der Rechtsverordnung begonnen werden ist die Versiegelung grundsätzlich auf ein Minimum zu beschränken. Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen sowie die Stellplätze selbst sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (z. B. wassergebundene Decke oder wasserdurchlässiges Pflaster) zu versehen. Das anfallende Oberflächenwasser von Dächern und versiegelten Freiflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern oder zurückzuhalten und als Brauchwasser zu verwenden. Die erforderlichen baulichen Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Bituminöse Befestigungen und wasserundurchlässiges Verbundsteinpflaster sind mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.
- Die Kreisverwaltung Ahrweiler (Wasserwirtschaft) weist daraufhin, daß im Geltungszeitraum der Rechtsverordnung zur Wasserschutzzone III Regenwasser von Hofflächen und sonstigen Verkehrsflächen noch in die Kanalisation entwässert werden muß. Unverschmutztes Regenwasser von den Dachflächen kann oberirdisch versickert werden kann.
- Bezüglich der Ingenieurgeologie sind Baugrunduntersuchungen gem. den Vorgaben der DIN 1054 empfehlenswert.

Stadtverwaltung Remagen

Remagen, .....

(Siegel)

Denn  
Bürgermeister

Anlage: Pflanzliste und Abstandserlaß

# Pflanzliste

als Anlage zu den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan 20.02/09 „Unter dem Zaunwege“

## Pflanzliste A (Bäume)

Esche	-	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	-	Fagus silvatica
Späte Traubenkirsche	-	Prunus serotina
Eberesche	-	Sorbus aucuparia

## Pflanzliste B (Sträucher)

Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaea
Hundsrose	-	Rosa canina
Hartriegel	-	Cornus mas
Felsenbirne	-	Amelanchier lamarkii
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Hasel	-	Corylus avellana

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