

# Textliche Festsetzungen

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

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

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. 5 Tankstellen  
nicht zulässig sind.

#### **b) SO (Sonstiges Sondergebiet) gem. § 11 BauNVO**

Gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO wird festgesetzt, dass ausschließlich Nutzungen, die mit der Nutzungsart

- Reitbetrieb  
in Verbindung stehen, zulässig sind.

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

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)**

Die jeweils geltende Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse, gelten entsprechend dem Einscrieb in der Planurkunde (Nutzungsschablone) als Höchstwerte.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist unzulässig.

Die zur Ermittlung der Geschossflächenzahl maßgebliche Geschossfläche ist gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO nach den Außenmaßen in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Bemessung der maßgeblichen Geschossfläche mitzurechnen.

### **1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 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 = 8,0 Meter
- bis zu zwei Vollgeschosse = 10,0 Meter
- bis zu drei Vollgeschosse = 12,0 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. Im Bereich der rheinseitigen Hanglage nordöstlich des Batterieweges (Vollgeschosszulässigkeit III) ist als Bezugspunkt die mittlere Geländehöhe des Baugrundstücks anzunehmen.

Im Bereich der Baugebiete mit der Vollgeschossfestsetzung III\* ist das dritte Vollgeschoss nur im Dachraum unter Dachschrägen zulässig.

### **1.4 Garagen, Carports u. offene Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr.4 und 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. Beim Vorhandensein von mehreren Erschließungsstraßen (z. B. bei Eckgrundstücken) sind Garagen, Carports und Stellplätze auch in anderen Grundstücksbereichen 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.

Sind in der Planzeichnung zu diesem Bebauungsplan Flächen für Stellplätze und Garagen (Zeichen Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung) zeichnerisch festgesetzt, so sind abweichend von der textlichen Festsetzung in Punkt 1.4, 1., 2. und 3. Absatz Stellplätze und Garagen in diesen Bereichen uneingeschränkt zulässig.

### **1.5 Nebenanlagen (§ 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 50 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 50 Kubikmeter zulässig.

### **1.7 Fundamente der Straßenbegrenzungen**

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

### **1.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung von öffentlichen 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 (§ 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 (§ 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 nicht überbaubaren Flächen der Baugebiete sind, soweit sie nicht als Zuwegung, Stellplätze oder Spielfläche benötigt werden, mit 50 % Bäumen und 50 % Sträuchern in einer Auswahl aus den Listen A und B (lt. Anlage) zu bepflanzen. Innerhalb dieser Flächen ist je 100 Quadratmeter Baugrundstück ein Baum als Hochstamm (Stamm-

umfang 0,12 Meter, gemessen in einem Meter Höhe) in einer Auswahl aus der Liste A und je 50 Quadratmeter Baugrundstück ein Strauch aus der Liste B zu pflanzen.

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 Grünflächenbepflanzungen und 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.

## **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.

Diese Festsetzung (Punkt 2.1) gilt nicht in dem allgemeinen Wohngebiet und dem Sondergebiet Reitbetrieb, die sich nordöstlich des „Batterieweges“ bzw. des Weges „An der Herskaul“ befinden. Ferner gilt sie aus Bestandsgründen nicht für das Grundstück Flur 34, Flurstück 71/17.

### **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 und entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen, die auf eine öffentliche Fläche zulaufen, sind nur zulässig als Mauer, Holzzaun oder Pflanzungen bis höchstens 1,00 Meter oder als durchsichtiger Maschendraht- bzw. Stahlzaun bis höchstens 1,50 Meter.

Im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen, die auf eine öffentliche Fläche zulaufen, gelten die oben bezeichneten Beschränkungen bezüglich der Einfriedigungshö-

he und -ausgestaltung nur zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage bzw. Carport in einer Tiefe von 5,00 Meter.

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. Plakatschlagtafeln) 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 oder bei Verwendung von Sonnenkollektoren 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 seitlichen Giebelwänden muss mindestens 1,00 Meter betragen und mindestens 0,80 Meter unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen. Das Errichten von mehreren vertikal übereinanderliegenden Dachgauben ist unzulässig.

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

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

### **2.5.3 Gestaltung von Vollgeschossen im Dachraum**

Im Bereich der Baugebiete mit der Vollgeschossfestsetzung III\* ist das dritte Vollgeschoss nur im Dachraum unter Dachschrägen zulässig (s. Ziff. 1.3).

## **2.6 Drepel**

Die Errichtung von Drepeln ist bis zu einer Höhe von 1,00 Meter zulässig. Die Drepelhöhe wird gemessen von der Oberkante Rohbaudecke des jeweiligen obersten Geschosses bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Dach-

haut. Für Bauvorhaben auf dem Grundstück Flur 34, Flurstück 71/17 ist kein DrempeI zulässig, da hier eine einschränkte Dreigeschossigkeit möglich ist.

## **2.7       Zwerchhäuser**

Traufseitig eingeschobene Giebel (Zwerchhäuser) sind zulässig. Das zulässige Breitenmaß ist auf 1/3 der traufseitigen Gebäudefront begrenzt. Bei der Errichtung von Zwerchhäusern ist die in den Textlichen Festsetzungen enthaltene DrempeI festsetzung nicht anzuwenden. Der Abstand zu den seitlichen Giebelwänden muß mindestens 1,00 Meter betragen und mindestens 0,80 Meter unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.

## **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.

## **2.9       Antennen**

Parabolantennen sind im Bereich der Fassaden grundsätzlich unzulässig. Im Bereich der Dächer sind Parabolantennen ausnahmsweise zulässig, wenn hiermit keine Beeinträchtigung des Stadtbildes verbunden ist.

## **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 Fernmeldeleitungen der Deutschen Telekom. Baumaßnahmen und Anpflanzungen sind mit dem Bezirksbüro Netze, Robert-Bosch-Str. 12, 56727 Mayen, Tel.: 02651/980-416, abzustimmen.
- Im Plangebiet befinden sich Leitungen der RWE Energie AG. 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.

- Das Plangebiet liegt vollständig im Rückhaltebereich des Überschwemmungsgebietes des Rheins. Diesbezüglich wird auf die Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes am Rhein (RVO) vom 01.01.1996 hingewiesen. Ferner wird auf die §§ 51 und 76 Landeswassergesetz besonders hingewiesen.
- 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.
- Bezüglich der Schmutzwasserbeseitigung ist das Baugebiet an die Ortskanalisation Remagen mit zentraler Kläranlage des AZV „Untere Ahr“ in Sinzig angeschlossen.
- Durch die Bauleitplanung werden folgende bekannte Altablagerungen berührt:
  - a) Reg.-Nr. 131 000 70-238 „In der Steinreusch“ (Flur 34, Flurstück 59/10)
  - b) Reg.-Nr. 131 000 70-205 „Steinreusch (1)“ (Flur 34, Flurstücke 63/3 und 64/3)
  - c) Reg.-Nr. 131 000 70-225 „Steinreusch (2)“ (Flur 35, Flurstück 81/7)
- Es wird darauf hin gewiesen, dass eine Nutzung bzw. Bebauung von Altablagerungen generell problematisch ist. Beeinträchtigungen (z. B. Standsicherheitsprobleme, aufwendigere Entsorgung der Aushubmassen, Deponiegasbildung, Grundwasserverunreinigungen etc.) sind nicht auszuschließen. Weiterhin ist zu beachten, dass durch die Nutzungsänderung eine evtl. später erforderlich werdende Sanierung nicht beeinträchtigt werden darf. Aus diesem Grunde ist ein Nachweis erforderlich, dass von der Altablagerung keine Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Abs. 3 BBodSchG) ausgehen und somit auch für die Zukunft kein Sanierungsbedarf besteht. Ferner müssen bei Altablagerungen die generelle Bebaubarkeit, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes (§ 1 BauGB) gewährleistet sein. Wir halten es für erforderlich, dies zu den betroffenen Bereichen durch einen unabhängigen Gutachter nachweisen zu lassen. Das

Gutachten muss einerseits die Auswirkungen der Altablagerung auf die geplante Nutzungsänderung beurteilen und andererseits auch begründete Aussagen über eine evtl. später aufgrund anderer Rechtsgrundlagen durchzuführende Sanierung der Altablagerung (z. B. aus Gewässerschutzgründen) beinhalten. Das Gutachten ist der Bezirksregierung Koblenz durch den Vorhabenträger zweifach vorzulegen.

Stadtverwaltung Remagen

Remagen, .....

(Siegel)

Denn  
Bürgermeister

Anlage: Pflanzliste

## Pflanzliste

als Anlage zu den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan 20.03/15 „Batterieweg“

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