

# Textliche Festsetzungen

zum

## **Bebauungsplan 20.05/08** **„Baumschulenweg“**

### 1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der Einzeichnung und Abgrenzungen in der Planzeichnung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt. Die für ein Allgemeines Wohngebiet in § 4 Abs. 3 Ziffern 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Im übrigen sind folgende Nutzungen festgesetzt:

- Im Bereich Flur 36, Flurstücke 244/1, 245/1, 246/1 und 247/1, sind auch Gartenbaubetriebe zulässig.
- Das Grundstück Flur 36, Flurstück 346, ist als Gemeinbedarfsfläche mit der näheren Zweckbestimmung „Kirche“ festgesetzt.
- Die Grundstücke Flur 36, Flurstücke 248/1, 249/1 und 315/3 tlw., sind als Gemeinbedarfsfläche mit der näheren Zweckbestimmung „Sporthalle“ festgesetzt.
- Das Grundstück Flur 36, Flurstück 163/1, ist als Gemeinbedarfsfläche mit der näheren Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl sowie die Geschossflächenzahl gelten entsprechend dem Einschrieb im Plan als Höchstwerte.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) ist das oberste maximal zulässige Vollgeschoss in seiner Erscheinungsform als ausgebautes Dachgeschoss zu gestalten.

Die Höhenlage der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf maximal 0,50 m über Straßenebene liegen.

Das Maß der baulichen Nutzung für die Gemeinbedarfsflächen ergibt sich aus dem Einschrieb in der Planurkunde.

### 3. Nebenanlagen, Nebengebäude u.ä.

Folgende Nebenanlagen sind zulässig:

- a) Anlagen für die Kleintierhaltung bis zu maximal 10 cbm umbauten Raum und bis zu einer Höhe von 2,50 m. Es dürfen nur solche Kleintiere gehalten werden, die der Nutzung im WA-Gebiet nicht widersprechen.

**Bebauungsplan 20.05/08 „Baumschulenweg“ der Stadt Remagen**  
**Textliche Festsetzungen**

- b) Gartenhäuschen bis maximal 30 cbm umbauten Raum und bis zu einer Höhe von 2,50 m.
- c) Schwimmbäder bis zu einer Fläche von 50 qm.
- d) Einfriedungen.
- e) Mülltonnenplätze u.ä.
- f) Türüberdachungen.

Je Baugrundstück ist nur eine unter a) bis c) genannte Nebenanlage, jedoch nicht in der seitlichen Abstandsfläche oder Vorgartenfläche zulässig.

Auf der Gemeinbedarfsfläche „Sporthalle“ sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Dies gilt auch für diejenigen, die der Versorgung des Gebietes dienen (z.B. Gas, Elektrizität).

#### Einfriedungen

Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Flächen bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Einfriedungen entlang der öffentlichen Fußwege sind, wenn sie höher als 0,80 m sind, mit Schling- oder Kletterpflanzen (z.B. Efeu, Kletterhortensien, Wilder Wein) zu begrünen (siehe Anlage Pflanzliste D). Grünanpflanzungen sind auch höher als 1,20 m zulässig.

Bei der Schaffung von Einfriedungen ist die Verwendung von

- rohen Betonflächen
- Wellplatten (u.a. auch Profilbleche)
- Schilfrohmatten
- Flechtzaunelementen

u.a. unzulässig.

#### Mülltonnen

Mülltonnen u.ä. (Behälter für Abfälle, Gefäße, Tanks etc.) sind entweder in eingegrüntem Schränken oder in anderer Form sichtgeschützt anzuordnen.

#### Türüberdachungen

Vorstehende Türüberdachungen (Konstruktion und Eindeckung) aus Kunststoff sind unzulässig.

#### Untergeordnete Gebäudeteile

Gebäudeteile, Erker, Balkone, Freitreppen u.ä. können die Baugrenzen bis maximal 1,00 m auf 2/3 der Gebäudebreite überschreiten, sofern keine sonstigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften entgegenstehen.

#### 4. Grünflächen, Bepflanzung

Auf den öffentlichen Grünflächen im Verlauf der Wohnstraßen sind Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen. Die Bepflanzungen sollen die Pflanzenvielfalt einer Baumschule widerspiegeln.

**Bebauungsplan 20.05/08 „Baumschulenweg“ der Stadt Remagen**  
**Textliche Festsetzungen**

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind - mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Zugänge, der Stellplätze für Kfz sowie der zulässigen Nebenanlagen - als Grünfläche gärtnerisch anzulegen. Die Vorgartenflächen sind so zu bepflanzen, dass die Gehölzflächen mindestens 30 % der Flächen einnehmen.

Je 250 qm überschrittene unbebaute Grundstücksfläche der bebauten Grundstücke werden als Mindestbepflanzung festgesetzt.

2 Stück mittelgroße Bäume (gem. Pflanzliste B)

oder

1 großkroniger Baum (gem. Pflanzliste A)

5 Stück Sträucher (gem. Pflanzliste C).

Die in der Planurkunde festgesetzten Baumpflanzungen sind von dem jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens 2 Jahre nach Bezug des Hausgrundstückes vorzunehmen. Die festgesetzte Baumpflanzung gilt als Mindestpflanzung pro Grundstück. Zu pflanzen sind Bäume der Pflanzliste A. Die in der Planurkunde festgesetzten Standorte sind verbindlich.

Die Ausführungen über die übrige Mindestbepflanzung bleiben hiervon unberührt.

Für die Gemeinbedarfsfläche „Sporthalle“ ist folgendes festgesetzt:

Die nicht überbaubaren Flächen sind, mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Zugänge, als Grünfläche gärtnerisch anzulegen. Die Freiflächen sind so zu bepflanzen, dass die Gehölzflächen mindestens 50 % der Flächen einnehmen. Das Verhältnis von Strauchanteilen zu mittelgroßen Bäumen sollte 5 : 1 betragen. Den Bauantragsunterlagen ist der planerische Nachweis nach § 5 Landespflegegesetz (LpflG) beizufügen.

Für die Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ ist folgendes festgesetzt:

Die nicht überbaubaren Flächen sind, mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Zugänge, als Grünfläche gärtnerisch anzulegen. Die Freiflächen sind wie folgt zu bepflanzen:

a) Sichtschutzstreifen mit Pflanzgebot

Der Sichtschutzstreifen ist „blickdicht“ mit Sträuchern der Pflanzliste Buchstabe C zu bepflanzen. Zusätzlich sind 5 Bäume der Pflanzliste Buchstabe B einzubringen. Der Pflanzstreifen ist durchgängig anzulegen und sollte insgesamt eine Mindesthöhe von 3,00 m und eine Mindestbreite von 2,00 m aufweisen.

b) Übrige Freiflächen

Die übrigen Freiflächen sind, sofern sie nicht für Zufahrten, Zuwegungen oder Stellplätze erforderlich sind, als Rasen- oder Beetfläche anzulegen.

Den Bauantragsunterlagen ist der planerische Nachweis nach § 5 Landespflegegesetz (LpflG) beizufügen.

Insgesamt ist die Bepflanzung so zu gestalten, dass das Kindergartengrundstück von der umliegenden Wohnbebauung abgeschirmt ist. Zugänge und Zufahrten zum Kindergarten sind so anzuordnen, dass der festgesetzte Pflanzstreifen nicht unterbrochen wird. Freispielflächen sind innerhalb der nicht ausgenutzten überbaubaren Flächen anzulegen und zum Baumschulenweg hin zu orientieren.

5. Verkehrsflächen, Sichtdreiecke

Die im Rahmen des Straßenbaues notwendigen Fundamente der Randbegrenzungen sind auf den angrenzenden Grundstücksflächen zu dulden.

Die in den Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung freizuhalten. Anpflanzungen und Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,60 m über Oberkante fertige Straße zulässig. Hochstämmige Baumpflanzungen sind von dieser Einschränkung nicht betroffen.

6. Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten

Als Dachform für das Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmdächer oder versetzte Pultdächer vorgeschrieben. Die Dachneigung wird entsprechend dem Einschrieb im Plan festgesetzt. Dachgauben sind zulässig; sie dürfen als Einzelgauben und als durchlaufende Gauben vorgesehen werden. Die Summe der Einzelbreiten der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf jedoch höchstens  $\frac{3}{5}$  der Firstlänge des jeweiligen Gebäudeabschnittes betragen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m von den Giebelwänden einhalten. Der Abstand der Einzelgauben untereinander sowie der Dacheinschnitte muss mindestens 0,50 m betragen.

7. Garagen

Garagen sind grundsätzlich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen oder in den seitlichen Abstandsflächen oder entlang den Grundstücksgrenzen bis maximal 8,00 m hinter der hinteren Baugrenze zulässig. Garagen müssen, unabhängig von der Baugrenze, zwischen Einfahrt und Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 5,00 m einhalten, auch dann, wenn der Abstand der überbaubaren Fläche von der Verkehrsfläche geringer festgesetzt ist.

Bezüglich des Grundstücks Flur 36 Nr. 198/2 ist abweichend von dieser textlichen Festsetzung im zeichnerischen Planteil des Bebauungsplanes eine Fläche für Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. Punkt 15.3. der Planzeichenverordnung von 6,00 x 6,00 Meter festgesetzt.

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

8. Private Grundstückszufahrten

Für die Flurstücke 13/5, 295/1, 40/6 tlw., 237/1 wird eine Zufahrtsbeschränkung festgesetzt. Die v.g. Grundstücke grenzen teilweise an die ordentliche öffentliche Verkehrsfläche (Erschließung) und teilweise an Wirtschaftswegen an.

Eine Zufahrt auf die Bezugsgrundstücke darf nur über die öffentliche Verkehrsfläche erfolgen. Sollten bauliche Anlagen (Garagen, Carport o.ä.) so errichtet werden, daß eine Zufahrt über den angrenzenden Wirtschaftsweg „günstiger“ wäre, so ist trotzdem eine entsprechende Zufahrtsnahme ausgeschlossen.

9. Drempel

In den Mischgebieten (MI) sind Drempel bis maximal 1,00 m, in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) bis maximal 0,75 m zulässig. Die Drempelhöhe wird gemessen von Oberkante Rohdecke des jeweiligen obersten Geschosses bis zur Schnittlinie der Außenkante Mauerwerk mit der Dachaußenhaut.

10. Höhe baulicher Anlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) auf 11,00 m festgeschrieben. Bezugspunkt zur Ermittlung der Firsthöhe ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche (Randeinfassung). Die Höhenlage des Gebäudekörpers ist mittig des Bezugsgrundstückes zu ermitteln.

11. Äußere Gestaltung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Fassadenmaterialien zulässig:

- Naturstein,
- Putz,
- Kalksandsteinmauerwerk,
- Holz,
- unglasiertes, vollfugiges Ziegelmauerwerk.

Für untergeordnete Bauteile (z.B. Sockel, Pfeiler, Brüstungen, Stürze usw.) sind außerdem Natur- und Kunstschiefer zulässig.

12 Immissionsschutz

Für Gemeinbedarfsfläche „Sporthalle“ wird festgesetzt, dass die Nebenräume, wie Geräte-raum, Umkleideraum und Sanitärräume, an der nordöstlichen Gebäudeseite anzuordnen sind.

Stadtverwaltung Remagen  
Remagen,

(Siegel)

Denn  
Bürgermeister

Anlage:

## **Pflanzliste**

### **Liste A Bäume I. Ordnung:**

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

### **Liste B Bäume II. Ordnung:**

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

### **Liste C Sträucher:**

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Schottische Zaunrose
Rosa tomentosa	Filzrosa
Salix i. A.	Strauchweiden (einheim. Arten)
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

### **Liste D Kletterpflanzen:**

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortense
Parth. tricusso „Veitschii“	Wilder Wein