

Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Im Plangebiet ist festgesetzt:

- MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

(2) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungsarten

=> Nr. 6 Gartenbaubetriebe

=> Nr. 7 Tankstellen

nicht zulässig sind.

(3) Unter Bezug auf § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind zum Schutz der Wohnungen entlang der Römerstraße in dem Mischgebiet Wandöffnungen auf den nörd-östlichen Außenwänden nur in Räumen zulässig, von denen keine wesentlich störenden Lärmemissionen ausgehen (z.B. Aufenthalts- und Sozialräume). Lüftungsanlagen oder sonstige schallemittierende technische Anlagen auf den Nordostfassaden oder solche, die auf den Dächern nach Nordosten ausgerichtet sind, sind unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

(1) Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht erlaubt.

(2) 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.

(3) Die Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) wird, gemessen am Schnittpunkt der Straßenseitigen Hauswand mit dem Gelände, auf maximal 74,50 m ü.NN begrenzt. Diese Höhe darf durch Werbeanlagen ausnahmsweise um höchstens 1 m überschritten werden.

1.3 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb eines Abstandes von 7 m ab der Böschungskante ist zur südlich angrenzenden Kiesgrube die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen untersagt. Unterkellerte Gebäude dürfen nicht näher als 10 m an die Böschung heranreichen. Anderenfalls ist ein Standsicherheitsnachweis unter Berücksichtigung der Böschung zu erbringen.

1.4 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind unter Beachtung Nr. 1.2 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Festsetzung nach Nr. 1.3 bleibt hiervon unberührt.

1.5 Garagen und Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Der Abstand von Garagen und Carports zur Straßenbegrenzungslinie muss, unabhängig von der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, mindestens 5,00 m betragen.

1.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen) zu befestigen. Dies gilt nicht, wenn das Einsickern von wassergefährdenden Stoffen zu befürchten ist.
- (2) Auf dem Grundstück dürfen Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser hergestellt werden, wenn durch den Bauherren die unschädliche Versickerungsfähigkeit nachgewiesen wurde. Die Anlagen sind zwingend mit einem Überlauf an das öffentliche Netz anzuschließen. Diese Festsetzung befreit im Übrigen nicht von der Einholung erforderlicher wasserrechtlicher oder sonstiger Genehmigungen.
- (3) Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Einzelstandorten mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen sind großkronige heimische Laubbäume zu pflanzen, zu unterhalten und dauerhaft zu sichern. Die als Anlage beigefügte Pflanzliste soll beachtet werden.
- (4) Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Grünanlagen anzulegen, zu unterhalten und dauerhaft zu sichern. Die als Anlage beigefügte Pflanzliste soll beachtet werden.

1.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- (1) 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. Straßenböschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von max. 1 : 1,5 anzulegen.
- (2) Die im Rahmen eines Straßenausbaues notwendigen Fundamente (Rückenstützen) der Straßenrandbegrenzungen dürfen bis zu einer Breite von 0,30 m auf den angrenzenden Grundstücken hergestellt werden.

2 Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

2.1 Sockelhöhe, Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss

Die Oberkante des Rohfußbodens darf, gemessen am Schnittpunkt der Straßenseitigen Hauswand mit dem Gelände, im Mittel max. 0,50 Meter über der Straßenmitte liegen. Liegt ein Grundstück an zwei Straßen, gilt die höher liegende Straße.

2.2 Gestaltung der Außenwände und Mauern

Glänzendes bzw. reflektierendes Fassadenmaterial ist nur zulässig, wenn es der Gewinnung erneuerbarer Energien dient (z.B. Sonnenkollektoren).

2.3 Einfriedungen

- (1) Im Bereich der Wendeanlage sind jegliche Einfriedungen um mind. 1,00 m gegenüber der Straßenfläche zurückzunehmen.
- (2) Einfriedungen der Grundstücke dürfen im Bereich der Vorgärten max. 0,90 m, in den sonstigen Bereichen 1,50 m Höhe nicht überschreiten.

2.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen in Form von Wechsellicht- bzw. Blinklichtanlagen sind unzulässig. Kommerzielle Werbeträger (z. B. Plakatanschlagtafeln) sind im Plangebiet unzulässig.

2.5 Gestaltung der Dächer, Dachneigung

- (1) Die Dächer sind als Satteldach, gewalmte Dachform oder als gegeneinander versetzte Pultdächer auszubilden. Flachdächer sind nur auf Garagen, Carports oder Nebenanlagen erlaubt.
- (2) Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind die Dachneigungen der Gebäude aufeinander abzustimmen.
- (3) Metallene oder andere glänzende bzw. reflektierende Dachhautmaterialien sind nur zulässig, wenn sie der Gewinnung erneuerbarer Energien dienen (z.B. Sonnenkollektoren).

2.5.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn ihre Länge 50% der Trauflänge des gesamten Gebäudes nicht überschreitet. Der Abstand zu den seitlichen Giebelwänden muss dabei mindestens 1,20 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 Dachüberstände

Dachüberstände werden giebelseitig auf maximal 0,60 Meter, traufseitig auf max. 1,00 Meter festgesetzt.

2.6 Drepmpel

Drepmpel sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Drepmpelhöhe wird gemessen von der Oberkante Rohbaudecke des jeweiligen obersten Geschosses bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut.

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 Drempefestsetzung 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

Je Wohn- oder Geschäftshaus sind maximal zwei Parabolantennen zulässig. Diese dürfen nur im Bereich des Daches oberhalb der Traufe angebracht werden.

2.10 Anzahl der notwendigen Stellplätze

(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Soweit Wohnungen errichtet werden, wird die Zahl der nach § 47 LBauO dafür notwendigen Stellplätze auf zwei Stellplätze pro Wohnung festgesetzt.

3 Hinweise

- 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.
Vor Baubeginn in den betroffenen Bereichen ist die Leitung durch das RWE zu orten, um die genaue Lage der Leitung festzustellen.
- Im Plangebiet befinden sich Fernmeldeleitungen der Deutschen Telekom. Bau- maßnahmen und Anpflanzungen sind mindestens drei Monate vor Baubeginn mit dem zuständigen BBN 83, Robert-Bosch-Straße 12, Postfach 2054, 56727 Mayen, Tel.: 02651/980-416 abzustimmen.
- Hinsichtlich der Ingenieurgeologie sind die Vorgaben der DIN 1054 an den Bau- grund zu beachten.
- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben des § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18915 zu beachten (Schutz des Mutterbodens).

- Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen Terrassenablagerungen des Rheins über Gesteinen des Unterdevon. Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdend ist oder der Wassergefährdungsklasse 1 entspricht, bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme. Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.
- Weite Teile des Plangebietes liegen innerhalb der Wasserschutzzone III. Die entsprechende Rechtsverordnung vom 05.06.1975 ist zu beachten.
- Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation Remagen anzuschließen.
- Sofern eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, soll das anfallende Niederschlagswasser in ausreichend bemessenen Speichern gesammelt und als Brauchwasser (z.B. für die Gartenbewässerung, die Toilettenspülung oder als Waschwasser) verwendet werden.
- Im Bereich des Planungsgebietes sind römische Gräber sowie eine römische Siedlung bekannt. Es besteht daher die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten weitere archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten, die vom Landesamt für Denkmalpflege archäologisch zu dokumentieren und zu bergen sind. Hierzu ist der Beginn jeglicher Erdarbeiten dem Landesamt für Denkmalpflege als zuständiger Fachbehörde rechtzeitig anzuzeigen. Weiterhin sollte vor Baubeginn eine archäologische Untersuchung und Dokumentation der zu erwartenden Funde und Befunde möglich sein. Weiterhin werden die Beteiligten gemäß §§ 16 – 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht bzgl. archäologischer Funde hingewiesen. Das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Festung Ehrenbreitstein in 56077 Koblenz, ist unter der Rufnummer 0261/73626 zu erreichen. Diese Bedingungen sind in die jeweiligen Baugenehmigungen aufzunehmen.

Stadtverwaltung Remagen

Remagen,

(Siegel)

Herbert Georgi
Bürgermeister