

NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSS
MI	II
GRUNDFLÄCHENZAHL	BESCHLOSSFLÄCHENZAHL
0,5	1,0
BAUWEISE	DACHFORM
ED	SD/WD/PD/ZD
	Dachneigung 22° bis 48°

ZEICHENERKLÄRUNG

- MI = Mischgebiet überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Tauchymetrische Geländeaufnahme
- Höhengichtlinien 64 m üNN.
- Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,5
- Geschossflächenzahl (GFZ) max. 1,0
- Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- Höhe der baulichen Anlage (max. Firsthöhe über Normalnull)
- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich -
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

TEXTFESTSETZUNGEN

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB)**

(1) M - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

(2) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungsarten
-> Nr. 6 Gartenbetriebe
-> 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 nord-östlichen Außenwänden nur in Räumen zulässig, von denen keine wesentlich störenden Lärmmissionen ausgehen (z.B. Aufenthalts- und Sozialräume), Lüftungsanlagen oder sonstige schallmindernde technische Anlagen auf den Nordostfassaden oder solche, die auf den Dächern nach Nordosten ausgerichtet sind, sind unzulässig.
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 16 - 21a 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 Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Bemessung der maßgeblichen Geschossflächenzahl 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 1,0 m überschritten werden.
 - VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**

Innerhalb eines Abstandes von 7 m ab der Böschungskante ist zur südlich angrenzenden Kiesgrube die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen untersagt. Unterstellte Gebäude dürfen nicht näher als 10 m an die Böschung heranreichen. Andernfalls ist ein Standsicherheitsnachweis unter Berücksichtigung der Böschung zu erbringen.
 - NEBENANLAGEN (§ 9 (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.
 - GARAGEN UND CARPORTS (§ 9 (1) NR. 2 UND 4 BauGB, § 23 (5) BauNVO)**

Der Abstand von Garagen und Carports zur Straßenbegrenzungslinie muss, unabhängig von der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche mindestens 5,0 m betragen.
 - FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (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 betrifft im Übrigen nicht von der Einhaltung erforderlicher wasserrechtlicher oder sonstiger Genehmigungen.

(3) Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Einzelstandorten mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen sind großkrönige 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.
 - FLÄCHEN FÜR AUFSCÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN ZUR HERSTELLUNG VON ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (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 Straßenausbaus notwendigen Fundamente (Rückenstützen) der Straßenrandbegrenzungen dürfen bis zu einer Breite von 0,30 m auf den angrenzenden Grundstücken hergestellt werden.

TEXTFESTSETZUNGEN

- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**
 - 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.
 - GESTALTUNG DER AUßENWÄNDE UND MAUERN**

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

(1) Im Bereich der Wendeanlage sind jegliche Einfriedungen um mind. 1,00 m gegenüber der Straßenseite zurückzunehmen.

(2) Einfriedungen der Grundstücke dürfen im Bereich der Vorgärten max. 0,90 m in den sonstigen Bereichen 1,50 m Höhe nicht überschreiten.
 - WERBEANLAGEN**

Werbeanlagen in Form von Wechsellicht- bzw. Blinklichtanlagen sind unzulässig. Kommerzielle Werbeträger (z. B. Plakatschlagtafel(n) sind im Plangebiet unzulässig.
 - GESTALTUNG DER DÄCHER**

(1) Die Dächer sind als Satteldach, gewalmte Dachform, Zeltdach 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 Dachmaterialien sind nur zulässig, wenn sie der Gewinnung erneuerbarer Energien dienen (z. B. Sonnenkollektoren).
 - DACHAUFBAUTEN UND DACHEINSCHNITTE**

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn ihre Länge 50 % der Traufhöhe des gesamten Gebäudes nicht überschreitet. Der Abstand zu den seitlichen Gebäudewänden 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.
 - DACHÜBERSTÄNDE**

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

Drempel sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Drempelhöhe wird gemessen von der Oberkante Rohbaudecke des jeweiligen obersten Geschosses bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut.
 - 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 Drempelfestsetzung 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.
 - STANDPLATZ FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER**

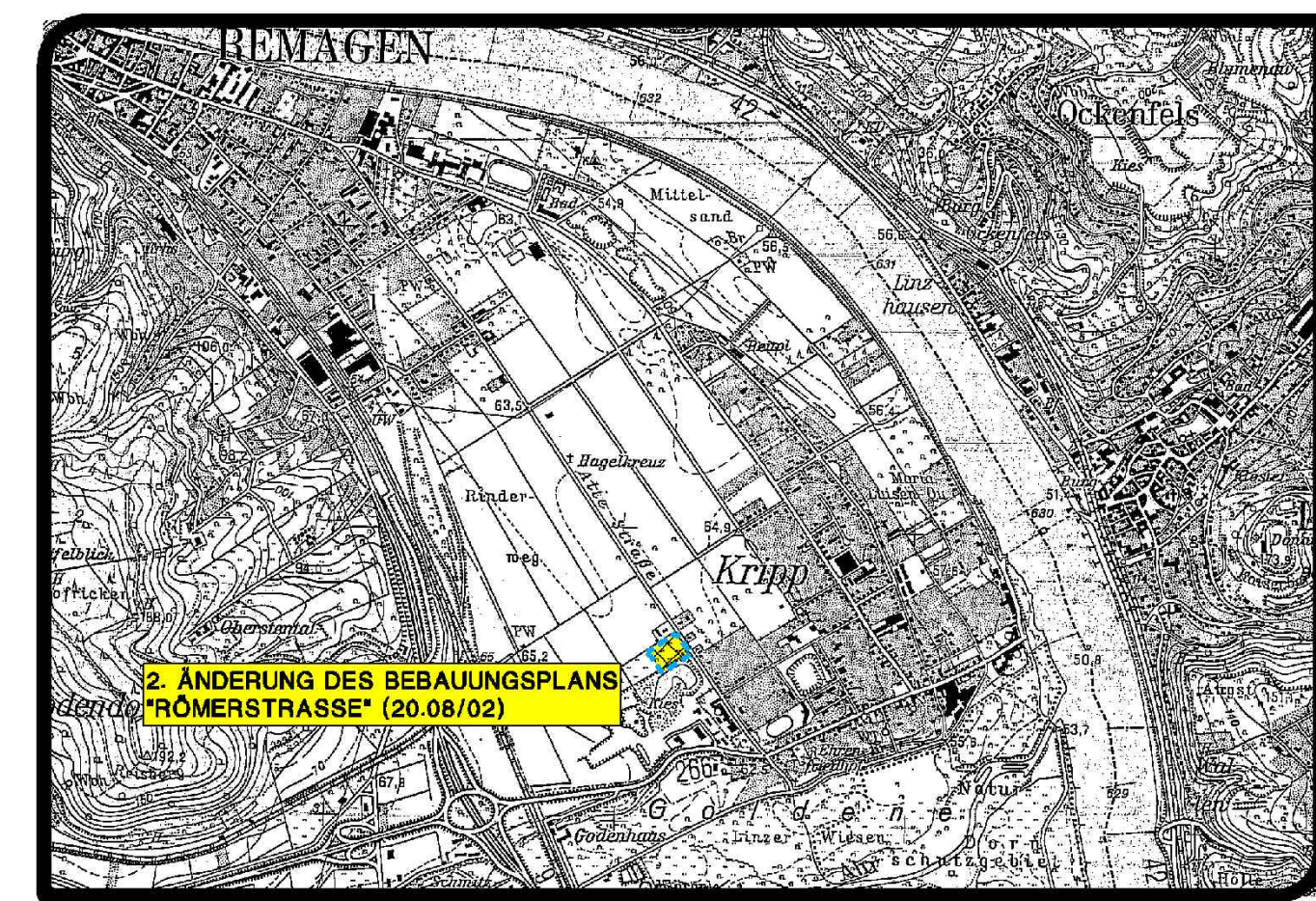
Die Abstellplätze für private Abfallbehälter sind so anzulegen und zu gestalten, dass sie als solche nicht wahrgenommen werden. Dies kann beispielsweise durch Einbeziehung in eine Einfriedung, durch Errichtung einer entsprechenden Nebenanlage oder durch Begrünung erfolgen.
 - ANTENNEN**

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

HINWEISE

- Im Plangebiet befinden sich Leitungen der RWE Energie AG. Beiderseits dieser Leitungsstrassen 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 Anweiler - Tel. 02641-906-0 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. Baumaßnahmen und Anpflanzungen sind mindestens drei Monate vor Baubeginn mit dem zuständigen BSI 823, Robert-Bosch-Straße 12, Postfach 2054, 56727 Mayen, Tel. 02651/980-416 abzustimmen.
- Hinsichtlich der Ingenieurgeologie sind die Vorgaben der DIN 1054 an den Baugrund 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 Rhins über Gesteinen des Unterdevon. Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdend ist oder der Wassergefährdungskategorie 1 entspricht, bestehend aus hydrogeologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme. Weitere Auflagen bleiben der Einzelprüfung vorbehalten.
- 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 archaische Befunde und Funde (wie Erkerfragmente, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengeräte usw. zutage treten, die vom Landesamt für Denkmalpflege archaisch 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 archaische 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 Abfertigungspflicht bzgl. archaischer Funde hingewiesen. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz ist unter der Rufnummer 0261/ 6675-3000 zu erreichen. Diese Bedingungen sind in die jeweiligen Baugenehmigungen aufzunehmen.

ÜBERSICHT



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BGBl. I, S. 3316) vom 21. Dezember 2006, in der derzeit geltenden Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung.
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landeserfterschutzgesetz (LVerSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), in der derzeit geltenden Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesstraßengesetz - LStG vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 62 des Gesetzes vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), in der derzeit geltenden Fassung.
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004 (GVBl. 2004, S. 64), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. Oktober 2007 (GVBl. S. 191), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29.9.2006, (GVBl. S.397), in der derzeit geltenden Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

1 Katastervermerk Die Darstellung der Grenzen und die Besichtigung der Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster (die TIFF-Daten entsprechen dem Stand vom 07.04.2008) überein. Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 (2) der Flächensicherungsverordnung vom 18.12.1990 (PlanZVG). _____ den _____ Dienstsiegel Unterschrift	2 Änderungsbeschluss Der Stadtrat hat am _____ gemäß § 2 (1) BauGB die Änderung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am _____ öffentlich bekannt gemacht. Remagen, den _____ _____ den _____ Dienstsiegel Unterschrift
3 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren Der Bebauungsplan - Vorentwurf wurde am _____ vom Stadtrat gebilligt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde verzichtet gemäß § 13(2) Nr. 1 BauGB. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans gemäß § 3 (2) BauGB wurde am _____ beschlossen. Remagen, den _____ _____ den _____ Dienstsiegel Unterschrift	4 Beteiligungsverfahren Der Bebauungsplan-Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom _____ bis _____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung werden am bekanntem Ort bekannt gemacht. Das Anbringen von Auslegerschildern vor dem Ort der Auslegung ist zulässig. Gleichzeitig wurde das Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt. Remagen, den _____ _____ den _____ Dienstsiegel Unterschrift
5 Satzungsbeschluss Der Stadtrat hat am _____ den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 30.01.1994 und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Remagen, den _____ _____ den _____ Dienstsiegel Unterschrift	6 Ausfertigung Es wird bescheinigt, dass die nebeanstehende Planzeichnung Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, dass die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans mit dem Willen des Stadtrats übereinstimmen und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden. Der Plan wird hiermit ausgefertigt. Remagen, den _____ _____ den _____ Dienstsiegel Unterschrift
7 Inkrafttreten Der Beschluss des Bebauungsplans ist am _____ gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Remagen, den _____ _____ den _____ Dienstsiegel Unterschrift	

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS 'RÖMERSTRASSE' (20.08/02)

STADT REMAGEN
STADTTEIL KRIPP

STAND:VERFAHREN GEMÄß § 19 BAUGB

MASSSTAB: 1:500 FORMAT: 1,30x0,60=0,6m² PROJ.NR.: 11 828 DATUM: 10.09.2006

BEARBEITUNG:

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

86228 NÖRTERHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0266/9830-0
TELEFAX 0266/9830-10
info@karst-ingeniure.de
www.karst-ingeniure.de