

# Textteil

## 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

#### 1.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Unter Anwendung von § 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.

#### 1.1.2 MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

(1) Nach § 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.

(2) In Anwendung von § 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.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

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

1.2.2 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.

### 1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.3.1 Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass im WA 2 die Höhenbegrenzungen (Firsthöhen) für bauliche Anlagen von 7,50 m nicht überschritten werden dürfen.

1.3.2 Über diese maximalen Gebäudehöhen hinaus können untergeordnete Dachaufbauten wie Schornsteine ausnahmsweise zugelassen werden.

- 1.3.3 Die Höhe wird gemessen an der straßenseitigen Mitte des Gebäudes zwischen der Höhe der ausgebauten Straße (Straßenmitte) und dem obersten Dachabschluss.
- 1.3.4 Die Höhe der Grenzmauer nördlich des Wirtschaftsweges „Badenacker“ muss mindestens 60,52 m ü.NN (200-jähriges Hochwasser) betragen.
- 1.4 Garagen, Carports u. offene Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 1.4.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.4.2 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.
- 1.4.3 Sind in der Planzeichnung zu diesem Bebauungsplan Flächen für Stellplätze und Garagen zeichnerisch festgesetzt, so sind sie abweichend von den vorstehenden Regelungen 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 insgesamt 100 Kubikmeter je Baugrundstück zulässig sind.
- 1.6 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.
- 1.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 1.7.1 Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material, wie Rasengittersteinen, Schotterrasen, vergleichbaren Materialien oder einer wassergebundenen Decke zu befestigen. Bituminöse Befestigungen und wasserundurchlässiges Verbundsteinpflaster sind mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.
- 1.7.2 Die im Geltungsbereich 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 oder einer sonstigen Festsetzung entgegenstehen, zu erhalten.
- 1.7.3 Die im Bebauungsplan durch das Planzeichen 13.1 ( \_T\_T\_T\_T\_T\_ ) der Planzeichenverordnung gekennzeichneten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern aus den Listen A und B (lt. Anlage) zu bepflanzen. Innerhalb dieser Flächen ist je 100 Quadratmeter Grundstück ein Baum als Hochstamm (Stammumfang 0,12 Meter, gemessen in einem Meter Höhe) in einer Auswahl aus der Liste A und je 50 Quadratmeter Grundstück ein Strauch aus der Liste B zu pflanzen. Die nicht überbaubaren Flächen der Baugebiete sind,

soweit sie nicht als Zuwegung, Stellplätze oder Spielfläche benötigt werden ebenso zu bepflanzen.

- 1.7.4 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.
- 1.7.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume als Hochstämme (Stammumfang vgl. Abs. 1) anzupflanzen sind. Es sind Baumarten aus der Gehölzliste A (lt. Anlage) zu verwenden.
- 1.7.6 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.

### **1.8 Fundamente der Straßenbegrenzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Die im Rahmen eines Straßenausbaues notwendigen Fundamente (Rückenstützen) der Straßenrandbegrenzungen sind auf den angrenzenden Grundstücken bis zu einer Tiefe von 0,3 m zu dulden.

### **1.9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

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.

## **2 Örtliche Bauvorschriften**

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

### **2.1 Höhe Erdgeschossfußboden, Sockelhöhe**

- 2.1.1 Die Oberkante des Rohfußbodens von Wohn- oder Geschäftsgebäuden muss hochwasserfrei auf einer Höhe von mind. 59,30 m ü.NN liegen, jedoch nicht höher als 0,5 m über der mittleren Straßenhöhe am Grundstück.
- 2.1.2 Die Sockelhöhe darf 0,50 Meter nicht überschreiten.

### **2.2 Dachgestaltung**

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

- (1) Die Dachformen und -neigungen ergeben sich aus dem Einschrieb der Planurkunde (siehe Nutzungsschablone). Dachformen und -neigungen von Doppelhäusern und Hausgruppen sind aufeinander abzustimmen.

- (2) Die giebelständigen Dachüberstände werden auf maximal 0,60 Meter festgesetzt, traufseitige auf maximal 1,00 Meter. Bei der Errichtung von Doppelhäusern oder Hausgruppen sind die Dachneigungen der Gebäude aufeinander abzustimmen.

### **2.2.2 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.

### **2.2.3 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.

### **2.2.4 Drempe**

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

### **2.3 Antennen**

Auf einem Gebäude sind Parabolantennen so herzustellen, dass ein Anschluss von mindestens 4 Wohneinheiten möglich ist.

### **2.4 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausgenommen hiervon sind Hinweisschilder oder Übersichts- bzw. Orientierungstafeln. Ferner sind Werbeanlagen in Form von Wechsellicht- bzw. Blinklichtanlagen unzulässig.

### **2.5 Einfriedungen**

- 2.5.1 Einfriedungen sind innerhalb einer Tiefe von 5 m ab der öffentlichen Verkehrsfläche (Vorgarten) nur zulässig als Mauer, Holzzaun oder Pflanzungen bis höchstens 1,00 Meter oder als durchsichtiger Maschendraht- bzw. Stahlzaun bis höchstens 1,50 Meter. Soweit er als Wirtschaftsweg gewidmet ist, ist der Badenacker nicht als öffentliche Verkehrsfläche im Sinne dieser Vorschrift anzusehen.

- 2.5.2 In den ausgewiesenen Sichtdreiecken dürfen Einfriedungen eine Höhe von 0,60 Meter über Geländeoberfläche nicht überschreiten (siehe oben). Ansonsten sind Einfriedungen bis hinter die Sichtdreiecksbegrenzungslinie zurückzunehmen.

### **2.6 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter**

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

### 2.7 Anzahl notwendiger Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Die Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO wird pro Wohnung auf zwei Stellplätze festgesetzt.

## 3 Hinweise

- Bei Eingriffen in den Baugrund sind insbesondere folgende Normen zu beachten: DIN 1054, DIN 4020 sowie DIN 4124.
- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 zu beachten.
- Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen sandig-kiesige Anlagerungen des Rheinsand der Ahr über Gesteine des Unterdevon. Damit durch die Bohrungen keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen, sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden.
- Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Dazu sind primär Rasenflächen als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser eingeleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann. Erforderlichenfalls kann unter der Mulde eine Kiespackung zur Einlagerung des zu versickernden Niederschlagswassers vorgesehen werden.  
Ist eine Versickerung nachweislich teilweise oder gar nicht möglich, soll das überschüssige Niederschlagswasser mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer unter Zwischenschaltung zentraler Rückhaltungen / Versickerungsanlagen mittelbar oder unmittelbar abgeleitet werden. Für die Ableitung sollen die Gräben / Rinnen so ausgebildet sein, dass auch dort Teilwassermengen versickern können.
- Zusätzlich zu der Flächenversickerung wird die Sammlung der anfallenden Niederschlagswasser in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) ausdrücklich empfohlen.
- Anfallendes Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation Remagen mit Anschluss an die zentrale Abwassergruppe „Untere Ahr“ anzuschließen.
- Die Bezugshöhe des 100-jährigen Hochwassers (Grenze des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets) ist in der Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes am Rhein vom 11.12.1995 mit 59,26 m ü.

NN, die des 200-jährigen Hochwassers (Überflutungsgrenze) auf 60,52 m ü. NN definiert.

- Innerhalb des Überschwemmungsgebiets ist die Rechtsverordnung vom 11.12.1995 zu beachten.  
Nach § 89 LWG sowie nach der RVO vom 11.12.1995 ist die Veränderung der Erdoberfläche, die Herstellung von Bauten und Anlagen verboten. Ausnahmen sind innerhalb des Rückhaltebereichs und außerhalb des Abflussprofils des Überschwemmungsgebietes zulässig, sofern einer Beeinträchtigung des Wasserabflusses, der Höhe des Wasserstandes und der Wasserrückhaltung nicht zu erwarten ist. Dies ist im Einzelfall zu prüfen.
- Gemäß § 76 LWG bedürfen alle Geländeänderungen und jegliche baulichen Anlagen innerhalb eines 40 m breiten Streifens zum Gewässer einer vorherigen Genehmigung nach dem Landeswassergesetz. Dies gilt auch dann, wenn keine Baugenehmigung nach der Landesbauordnung zu erteilen ist.  
Auf § 89 LWG wird ebenfalls verwiesen.
- Im Bereich der gekennzeichneten Ablagerungsstellen ist bei Erdarbeiten auf Bodenverunreinigungen zu achten. Werden im Boden Fremdstoffe vorgefunden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die zuständige Fachbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz) zu informieren. Mit ihr ist auch das weitere Vorgehen abzustimmen.
- Die Grundstückseigentümer unterliegen nach den §§ 16-21 Denkmalschutz- und Denkmalpflegegesetz, Rheinland-Pfalz der Anzeige-, 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 0261/579400 zu erstatten.
- 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.
- Im Plangebiet befinden sich Fernmeldeleitungen der Deutschen Telekom. Baumaßnahmen und Anpflanzungen sind mindestens drei Monate vor

Baubeginn mit dem zuständigen BBN 83, Robert-Bosch-Straße 12, Postfach 2054, 56727 Mayen, Tel.: 02651/980-400 abzustimmen.

- Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ist das Plangebiet nicht vollständig mit Anlagen für die Gas- sowie Wasserver- und -entsorgung erschlossen. Ausreichend bemessene Leitungen sind beim Ausbau der Erschließungsanlagen in Abstimmung mit dem Versorgungsträger vorzusehen. Anschlussmöglichkeiten an das örtliche Versorgungsnetz bestehen nach Angaben der Energieversorgung Mittelrhein (EVM) zur Quellenstraße (B 266), Ecke Sandweg

Stadtverwaltung Remagen

Remagen, .....

(Siegel)

Herbert Georgi  
Bürgermeister

Anlage

# Pflanzliste

zum Textteil des Bebauungsplans 20.10/01 „Badenacker“

## 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.