vorhabenbezogener Bebauungsplan

20.11/01 "Kirchengelände Batterieweg"

Zeichenerklärung

1	2	3
4	5	6
7	FH DN	8 9

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

1 — Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

2 = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3 = Dachformen (Satteldach/Walmdach)
4 = Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
5 = Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
6 = Baumassenzahl
7 = Bauweise
o = offene Bauweise
H = nur Hausgruppen zulässig
8 = Firsthöhe max.
9 = Dachneigung min./höchst.
k.A. = keine Angaben

Baugrenze

First = Stellung baulicher Anlagen (siehe Textfestsetzung 1.3)

Verkehrsflächen

Straßengrenze
Verkehrsfläche mit besondere Zweckbestimmung
V — Verkehrsberuhigter Bereich
Fußgängerbereich
privat — Privatstraße

Versorgungsflächen

Versorgungsflächen
Abfall

Grünflächen

priv. — Grünflächen privat
Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Überschwemmungslinie
Ü — Überschwemmungsgebiet

Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
Bäume Erhaltung

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich
Grenze unterschiedlicher Nutzung
St — Stellplätze
Parzellenvorschlag
Bebauungsfreie Flächen
Geh-Fahr-Leitungsrechte

Nachrichtliche Darstellung

Nachbarplan

Textteil

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

Im Plangebiet ist festgesetzt:
MI (Mischgebiet) gem. § 6 BauNVO

1.1.1 Entsprechend §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.

1.1.2 Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a 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 *(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)*

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

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

1.2.3 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 Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Bemessung der maßgeblichen Geschossfläche mitzurechnen.

1.3 Stellung baulicher Anlagen *(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)*

Bei den mit „First" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind die Firstrichtungen aller Gebäude (außer untergeordneter Nebenanlagen) zwingend gleich auszurichten. Dies gilt nicht nur innerhalb der jeweiligen Baufenster, sondern auch für die Baufluchten untereinander.

1.4 Höhe der baulichen Anlagen *(§ 18 BauNVO)*

1.4.1 Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse der obere Abschluss baulicher Anlagen (Firsthöhe) eine Höhe von 11,0 m nicht überschreiten darf.

1.4.2 Über diese maximalen Gebäudehöhen hinaus können einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Aufzugsschächte und Schornsteine ausnahmsweise zugelassen werden.

1.4.3 Die jeweilige Gebäudehöhe wird gemessen an der Gebäudemitte von der Oberkante Dachhaut am First (= OKDF) bis zur ausgebauten Straßenoberkante der zugehörigen Stichstraße (Gehweg).

1.5 Garagen, Carports u. offene Stellplätze *(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

1.5.1 Garagen und Carports müssen, unabhängig von der Baugrenze, zwischen Einfahrt und Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 5,00 Meter einhalten. Dies gilt auch dann, wenn der Abstand der überbaubaren Fläche von der Verkehrsfläche geringer festgesetzt ist.

1.5.2 Garagen und Carports dürfen ausdrücklich nicht entlang von Grundstücksgrenzen errichtet werden, an die öffentliche Verkehrsflächen unmittelbar angrenzen.

1.5.3 Sind in der Planzeichnung Flächen für Stellplätze (Zeichen Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung) zeichnerisch festgesetzt, so sind abweichend von Punkt 1.5.1 und 1.5.2 Stellplätze in diesen Bereichen uneingeschränkt zulässig.

1.6 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.

1.7 Wintergärten *(§ 14 BauNVO)*

Die Errichtung von zu ebener Erde liegenden eingeschossigen Wintergärten ist ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Bauvolumen bis 50 Kubikmeter zulässig.

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

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

1.8.2 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 für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser *(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)*

1.10.1 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.

1.10.2 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Dazu sind beispielsweise Rasenflächen als flache Mulden anzulegen, in die das Niederschlagswasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann. Ist dies nicht möglich (z. B. aufgrund fehlender Flächen), kann die Versickerung des Niederschlagswassers über Rigolen bzw. kiesgefüllte Gräben sichergestellt werden. Diese Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche öffentliche Entwässerungssystem anzuschließen.

1.10.3 Ist eine vollständige Versickerung nachweislich nicht möglich (z. B. aufgrund undurchlässiger Bodenschichten), sind die überschüssigen Niederschlagswasser in das örtliche öffentliche Entwässerungssystem zu übergeben. Die Sammlung der anfallenden Niederschlagswässer in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser wird ausdrücklich empfohlen.

1.10.4 Die Berechnungen und Ausführungen hinsichtlich der Niederschlagswasserversickerung zum Vorhaben- und Erschließungsplan 20.11/00 „Kirchengelände Batterieweg" sind Bestandteil dieser Textlichen Festsetzungen.

1.11 Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasseabflusses *(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)*

Die Berechnungen und Ausführungen hinsichtlich des Retentionsraumausgleiches zum Vorhaben- und Erschließungsplan 20.11/00 „Kirchengelände Batterieweg" sind Bestandteil dieser Textlichen Festsetzungen (s. Anlage).

1.12 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft *(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

1.12.1 Die Beschreibung der Ausgleichs-, Ersatz- und Gestaltungsmaßnahmen sowie die Pflanzenverwendung sind im landespflegerischen Planungsbeitrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan 20.11/00 „Kirchengelände Batterieweg" enthalten und sind Bestandteil dieser Textlichen Festsetzungen (s. Anlage).

1.12.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Stellplatzbereiche sind durch Großgrün zu gliedern.

2 Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §88 LBauO)

2.1 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.

2.2 Einfriedungen

2.2.1 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.

2.2.2 Im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen, die auf eine Erschließungsfläche zulaufen, gelten die oben bezeichneten Beschränkungen bezüglich der Einfriedigungshöhe und -ausgestaltung nur zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und Garage bzw. Carport in einer Tiefe von 5,00 Meter.

2.2.3 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.

2.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausgenommen hiervon sind Hinweisschilder oder Übersichts- bzw. Orientierungstafeln. Kommerzielle Werbeträger (z. B. Plakatanschlagtafeln) sind im Plangebiet unzulässig. Ferner sind Werbeanlagen in Form von Wechsellicht- bzw. Blinklichtanlagen unzulässig.

2.4 Gestaltung der Dächer

2.4.1 Glänzende bzw. reflektierende Dachhautmaterialien sind unzulässig. Ausnahmen können im Falle eines technischen Erfordernisses oder bei Verwendung von Sonnenkollektoren gestattet werden.

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

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

2.4.4 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.

2.5 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.

2.6 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 0261/3626 zu erstatten.
- 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.
- Im Plangebiet befinden sich 0,4 KV- und 11 KV-Kabel der RWE sowie Fernmeldekabel. 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 - Telefon 02641/805-0, abzustimmen. Die im „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" sowe den VDE-Bestimmungen enthaltenen Abständе hinsichtlich Neupflanzungen sind einzuhalten.
- Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme vorgesehen ist folgendes beachtlich: Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen Terrassensedimente des Rheins über Gesteinen des Unterdevon. Damit durch die Bohrung keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen, sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung vom Geologischen Landesamt festgelegt werden.
- Zur Klärung des Umfangs der erforderlichen Gründungsarbeiten sind Baugrundgutachten nach DIN 1054 erforderlich.
- Bezüglich einer möglichen Gasversorgung des Plangebietes ist die EVM – Bad Neuenahr-Ahrweiler, Ringener Straße 25, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler zu beteligen.
- Teile des Plangebietes befinden sich im Geltungsbereich der Rheinverordnung (Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes am Rhein) vom 11.12.1995. Diese sind durch die nachrichtliche Übernahme des Planzeichens „Überschwemmungsgebiet" gekennzeichnet. Die Bestimmungen der Verordnung bleiben durch die Inhalte des Bebauungsplanes unberührt.
- Bezüglich der Wasserversorgung sind in die geplanten Anliegerstraßen, abgestimmt auf den Wasserbedarf, entsprechende Versorgungsleitungen mit einem Erdhydrant für den Feuerlöschfall zu legen. Der Versorgungsdruck (Ruhedruck) wird sich bei etwa 5 bar einstellen.
- Bezüglich der Abwasserentsorgung ist das Plangebiet an die Ortskanalisation Remagen mit zentraler Kläranlage des AZV „Untere Ahr" in Sinzig anzuschließen.
- Die Versiegelung ist grundsätzlich auf ein Minimum zu beschränken. Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen sowe 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 unzulässig.

Übersichtsplan ohne Maßstab

Verfahrensleiste

Die Plangrundlage
stimmt hinsichtlich des Flurstückbestandes mit dem amtlichen Katasternachweis überein.
(Stand : 02.04.2012)

Remagen

Aufgestellt
gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) durch Beschluss des Stadtrates vom 12.03.2001 Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 02.05.2001

Remagen, 20.06.2002 gez.
1. Beigeordnerter Fuchs

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 14.05.-15.06.2001 Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 02.05.2001

Remagen, 20.06.2002 gez.
1. Beigeordnerter Fuchs

Öffentliche Auslegung
des Entwurfes gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 02.04.- 03.05.2002
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung am 20.03.2002

Remagen, 20.06.2002 gez.
1. Beigeordneter Fuchs

Satzungsbeschluss
gem. § 10 BauGB i.V. m. § 24 der Gemeindeverordnung (GemO) für Rheinland Pfalz durch den Stadtrat am 24.06.2002

Remagen, 25.06.2002 gez.
1. Beigeordneter Fuchs

Ausfertigung
Dieser Plan, bestehend aus dieser Planzeichnung, sowie den textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Willen des Stadtrates überein. Das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Remagen, 25.06.2002 gez.
1. Beigeorndeter Fuchs

Inkrafttreten
gem. § 10 BauGB wurde der Bebauungsplan am 28.08.2002 mit Hinweis auf Ort und Zeit zur Einsichtnahme öffentlich bekanntgemacht.

Remagen, 04.09.2002 gez.
Bürgermeister Herbert Georgi

Bescheinigung

Diese Planausfertigung stimmt inhaltlich mit dem Original und den darauf verzeichneten Verfahrensvermerken überein.

Remagen, den

STADT REMAGEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
20.11/01
" Kirchengelände Batterieweg"

GEMARKUNG Remagen FLUR 6, und 35
RAHMENKARTEN 8903B, 9003A

bearbeitet gü. remagen, den — gezeichnet: mo. 01.03.2002
Geobasisinformationen mit Genehmigung der Vermessungs.-und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz

Blatt Gr. A1 hoch
Ausdruck vom: 12.09.2013
MASSTAB im Original 1:500