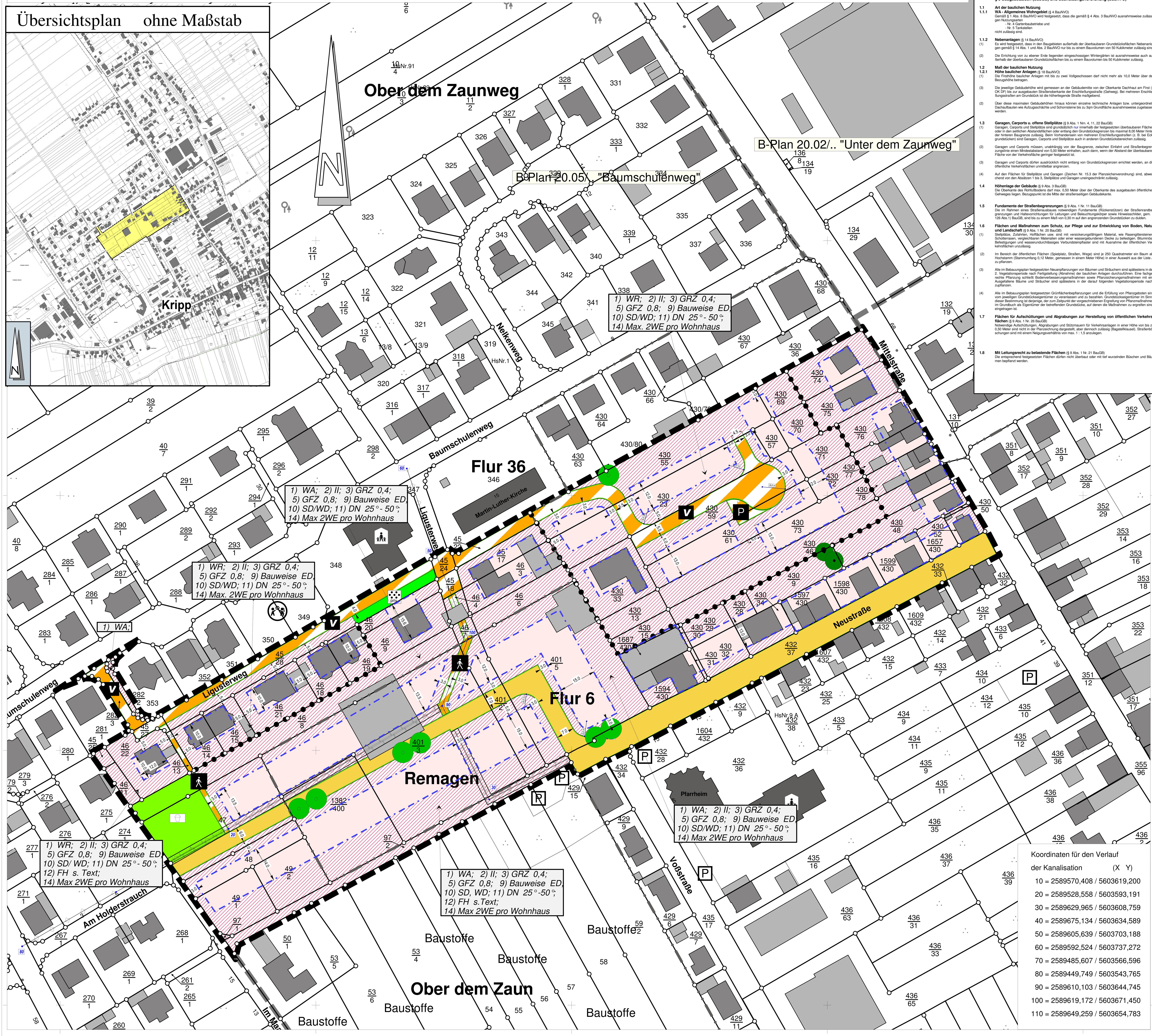
BEBAUUNGSPLAN 20.13/00 " Neustraße "

Übersichtsplan ohne Maßstab



Koordinaten für den Verlauf der Kanalisation

	(X Y)
10	2589570,408 / 5603619,200
20	2589528,558 / 5603593,191
30	2589629,965 / 5603608,759
40	2589675,134 / 5603634,589
50	2589605,639 / 5603703,188
60	2589592,524 / 5603737,272
70	2589485,607 / 5603566,596
80	2589449,749 / 5603543,765
90	2589610,103 / 5603644,745
100	2589619,172 / 5603671,450
110	2589649,259 / 5603654,783

Textteil

1 Planungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung
1.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 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 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
(1) 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.

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

1.2 Maß der baulichen Nutzung
1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
(1) Die Firsthöhe baulicher Anlagen mit bis zu zwei Vollgeschossen darf nicht mehr als 10,0 Meter über der Bezugshöhe betragen.

(3) Die jeweilige Gebäudehöhe wird gemessen an der Gebäudemitte von der Oberkante Dachhaut am First (= OK DF) bis zur ausgebauten Straßenoberkante der Erschließungsstraße (Gehweg). Bei mehreren Erschließungsstraßen am Grundstück ist die höherliegende Straße maßgebend.

(2) Über diese maximalen Gebäudehöhen hinaus können einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Aufzugsschächte und Schornsteine bis zu 3qm Grundfläche ausnahmsweise zugelassen werden.

1.3 Garagen, Carports u. offene Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4, 11, 22 BauGB)
(1) Garagen, Carports und Stellplätze sind grundsätzlich nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen oder in den seitlichen Abstandsflächen oder entlang den Grundstücksgrenzen bis maximal 8,00 Meter hinter der hinteren Baugrenze zulässig. Beim Vorhandensein von mehreren Erschließungsstraßen (z. B. bei Eckgrundstücken) sind Garagen, Carports und Stellplätze auch in anderen Grundstücksbereichen zulässig.

(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.

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

(4) Auf den Flächen für Stellplätze und Garagen (Zeichen Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung) sind, abweichend von den Absätzen 1 bis 3, Stellplätze und Garagen uneingeschränkt zulässig.

1.4 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Oberkante des Rohfußbodens darf max. 0,50 Meter über der Oberkante des ausgebauten öffentlichen Gehweges liegen. Bezugspunkt ist die Mitte der straßenseitigen Gebäudekante.

1.5 Fundamente der Straßenbegrenzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die im Rahmen eines Straßenausbaues notwendigen Fundamente (Rückenstützen) der Straßenrandbegrenzungen und Haltevorrichtungen für Leitungen und Beleuchtungskörper sowie Hinweisschilder, gem. § 126 Abs.1) BauGB, sind bis zu einem Maß von 0,30 m auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

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

(2) Im Bereich der öffentlichen Flächen (Spielplatz, Straßen, Wege) sind je 250 Quadratmeter ein Baum als Hochstamm (Stammumfang 0,12 Meter, gemessen in einem Meter Höhe) in einer Auswahl aus der Liste A zu pflanzen.

(3) 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.

(4) 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.

1.7 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.

1.8 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die entsprechend festgesetzten Flächen dürfen nicht überbaut oder mit tief wurzelnden Büschen und Bäumen bepflanzt werden.

2 Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

2.1 Gestaltung der Außenwände, Dächer und Mauern
Glänzendes bzw. reflektierendes Fassaden- bzw. Dachmaterial ist unzulässig. Ausnahmen können im Falle eines technischen Erfordernisses oder bei Verwendung von Sonnenkollektoren gestattet werden.

2.2 Dachgestaltung
2.2.1 Allgemeines
Bei der Errichtung von Doppelhäusern ist die Gestaltung der Dächer aufeinander abzustimmen.

2.2.2 Drempel
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.

2.2.3 Dachformen, -neigungen und -überstände
(1) Die Dachformen und -neigungen ergeben sich aus dem Einschrieb der Planurkunde (siehe Nutzungsschablone).

(2) Die Dachüberstände dürfen auf der Traufseite 1,00 m (horizontal gemessen), auf der Giebelseite 0,60 m nicht überschreiten.

2.2.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Zwerchhäuser
(1) 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 übereinander liegenden Dachgauben ist unzulässig.

(2) 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.

2.3 Einfriedungen
(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) Im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen, die auf eine öffentliche Fläche zulaufen, gelten die oben bezeichneten Beschränkungen bezüglich der Einfriedigungshöhe und -ausgestaltung nur zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage bzw. Carport in einer Tiefe von 5,00 Meter.

2.4 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.

2.5 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 können.

3 Hinweise
- 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.
Ist eine vollständige Versickerung nachweislich nicht möglich (z. B. aufgrund undurchlässiger Bodenschichten), sind die überschüssigen Niederschlagswässer in das örtliche öffentliche Entwässerungssystem zu übergeben. Die Sammlung der anfallenden Niederschlagswässer in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser wird ausdrücklich empfohlen.
Zur genauen Entwässerungsplanung ist vor Planung und Realisierung der Erschließungsmaßnahme eine gutachterliche Aussage über die Sickerfähigkeit des Bodens einzuholen.
- Im Bereich des Plangebietes sind archäologische Funde bekannt. Daher wird darauf hingewiesen, dass die Grundstückseigentümer nach den §§ 16-21 Denkmalschutz- und Denkmalpflegegesetz Rheinland-Pfalz der Melde-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht unterliegen, falls durch Bauarbeiten archäologische Bodenfunde (Mauern, Erdverfärbungen, Knochen, Skeletteile, Gefäße, Scherben, Münzen, Eisengegenstände usw.) freigelegt werden sollten. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Leiterin Stabsstelle zentrale Serviceeinheit (Adresse: Festung Ehrenbreitstein, 56077 Koblenz, Tel. 0261/6675-0) mindestens eine Woche vorher anzuzeigen.
- Im Plangebiet befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Baumaßnahmen und Anpflanzungen sind mindestens drei Monate vor Baubeginn mit dem zuständigen BBN 83, Robert-Bosch-Straße 12, Postfach 2054, 56727 Mayen, Telefon 02651/980-400 abzustimmen.
- 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.
- Aus Sicht der Hydrogeologie sind im Falle von Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme folgende Hinweise beachtlich: Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen Sande und Kiese der Rheinterrasse 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 festgelegt werden.
- Aus Sicht der Ingenieurgeologie sind die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund zu beachten.

Pflanzliste

als Anlage zu den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan 20.13/00 „Neustraße"

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

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- allgemeines Wohngebiet nicht überbaubar/überbaubar
- reines Wohngebiet nicht überbaubar/überbaubar

Nutzungsschablone (soweit verwendet)

1. Art der baulichen Nutzung
2. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bzw. zwingend
3. Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
4. Grundfläche (GR) als Höchstmaß
5. Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
6. Geschossfläche (GF) als Höchstmaß
7. Baumassenzahl (BMZ) als Höchstmaß
8. Baumasse (BM) als Höchstmaß
9. Bauweise
10. Dachform (Satteldach/Walmdach/Pultdach)
11. Dachneigung DN
12. Firsthöhe als Höchstmaß
13. Traufhöhe als Höchstmaß

- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehr
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich
- P Parkfläche
- V Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen

- priv. Grünflächen privat
- Spielplatz

Flächen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

- Bäume Anpflanzung
- Bäume Erhaltung

Sonstige Planzeichen

- Leitung unterirdisch
- 50 Kanalverlauf
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Geh-Fahr-und Leitungsrecht (siehe Text)
- Geltungsbereich

Nachrichtliche Darstellung

- Nachbarplan

Verfahrensleiste

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

Remagen, 23.04.2012

Aufgestellt
gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten und beschleunigten Verfahren gem. §13a und 13 BauGB durch Beschluss des Stadtrates vom 08.02.1999
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 23.07.1999

Remagen, 23.04.2012
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
des Entwurfes gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 25.09.- 27.10.2008
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung am 17.09.2008

Remagen, 23.04.2012
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
gem. § 10 BauGB i.V. m. § 24 der Gemeindeverordnung (GemO) für Rheinland Pfalz durch den Stadtrat am 15.12.2008

Remagen, 23.04.2012
Bürgermeister

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, 23.04.2012
Bürgermeister

Inkrafttreten
gem. § 10 BauGB wurde der Bebauungsplan am 02.05.2012 mit Hinweis auf Ort und Zeit zur Einsichtnahme öffentlich bekanntgemacht.

Remagen, 03.05.2012
Bürgermeister

0 10m 20m 30m 40m 50m

STADT REMAGEN

BEBAUUNGSPLAN
20.13/00
"Neustraße"

GEMARKUNG Remagen FLUR 6 u. 36
RAHMENKARTEN 8903A u. 8903B

Ausdruck vom: 06.06.2012
Blatt Gr. A0 Quer

Geobasisinformationen mit Genehmigung der Vermessungs.- und Katasterverwaltung Rheinland - Pfalz

remagen, den 15.10.2009
bearb.:gü. gez. mo.

Maßstab im Original 1:500