

Textteil

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

1.1.1 WA – allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO mögliche Ausnahmen Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig sind.

1.1.2 MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 7 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden unter Anwendung von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO für unzulässig erklärt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)

1.2.1 Die Höhe baulicher Anlagen darf, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte vom vorhandenen Gehwegniveau bis zum oberen Gebäudeabschluss, folgende Werte nicht überschreiten.

MI, WA 1	14,50 m
WA 2	16,00 m

1.2.2 Die Fußbodenhöhe des untersten Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, muss über der Höhe des 200-jährigen Hochwassers liegen. Die hierdurch entstehenden Geschosse auf Straßenniveau, die entsprechend § 31b WHG in hochwasserangepasster Weise zu errichten sind, werden nicht als Vollgeschosse mitgerechnet.

1.2.3 Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände sind bei der Bemessung der maßgeblichen Geschossfläche mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22, 23 BauNVO)

1.3.1 Festgesetzt wird eine Bebauung in offener Bauweise.

1.3.2 Garagen, Carports sowie Toranlagen an Grundstückszufahrten müssen unabhängig von den überbaubaren Grundstücksflächen einen Abstand von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

1.4 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Gebäude sind im MI und im WA 1 maximal 2, im WA 2 maximal 11 Wohneinheiten zulässig. Ausnahmsweise dürfen im WA 1 dann zusätzliche Wohneinheiten entstehen, wenn

1. das Vorhabengrundstück wesentlich breiter als die im Gestaltungskonzept vorgesehen Zuschnitte (ca. 12,0 m) sind,
2. sich die Anzahl der möglichen Wohneinheiten im WA 1 gegenüber dem Konzept (18 WE) nicht wesentlich erhöht und
3. die sich aus der Satzung über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze der Stadt Remagen ergebende Anzahl notwendiger Stellplätze tatsächlich nachgewiesen werden kann.

§47 Abs. 2 Satz 2LBauO, wonach auf einen Stellplatznachweis unter den dort genannten Bedingungen verzichtet werden kann, ist nicht anzuwenden..

1.5 private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf den privaten Grünflächen ist die Herstellung von Hochbauten oder Einfriedungen untersagt. Ausnahmen können im Einvernehmen mit der zuständigen Wasserbehörde zugelassen werden, soweit eine dauerhafte Errichtung nicht beabsichtigt ist.

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

1.6.1 Zufahrten, Stellplätze, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen) zu befestigen, soweit hierdurch nicht die Gefahr einer Eintragung von Schadstoffen in den Boden zu befürchten ist. Grundstückszufahrten sind dabei so herzustellen, dass eine Verschmutzung der Bundesstraße nicht erfolgt.

1.6.2 Pro angefangenen 100 m² versiegelter Fläche ist auf dem Baugrundstück ein einheimischer großkroniger Laubbaum, vorzugsweise gemäß nachfolgender Pflanzliste, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzbindungen werden hierauf angerechnet. Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Inbetriebnahme des Wohngebäudes folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

1.6.3 Bei den straßenbegleitend festgesetzten Baumstandorten sind vorzugsweise die im Anhang mit einem Stern gekennzeichneten Baumarten zu verwenden. Ihre Standorte dürfen um bis zu 10,0 m von der Festsetzung abweichen.

1.6.4 Anfallendes Niederschlagswasser ist gemäß § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz ganz oder teilweise vor Ort zu versickern, sofern die Untergrundverhältnisse und die Topographie dies zulassen. Es kann auch zurückgehalten oder verwertet werden.

Zur Versickerung sind primär Rasenflächen als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann. Soweit eine Versickerung nachweislich nicht möglich ist, soll das überschüssige Niederschlagswasser über versickerungsfähige Gräben oder Rinnen einem oberirdischen Gewässer zugeleitet werden. Nur wenn diese Verfahrensweise nicht möglich ist, darf das Niederschlagswasser in andere dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden.

1.7 Mit Gehrechten belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das in der Planzeichnung dargestellte Gehrecht wird zur Erschließung der Grundstücke im Hochwasserfall zu Gunsten der betroffenen Anwohner sowie den Hochwasserrettungs- und -hilfskräften festgesetzt.

1.8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor dem von der Bundesstraße ausgehenden Verkehrslärm müssen die Außenbauteile folgende bewertete Schalldämmmaße aufweisen:

- Außenwände $R'_w \geq 45$ dB(A)
- Fensterelemente..... $R'_w \geq 39$ dB(A) (= Schallschutzklasse 3)

Weiterhin wird empfohlen, schutzbedürftige Räume (z.B. Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer etc.) straßenabgewandt (Südostrichtung) anzuordnen. Auf den gekennzeichneten Gebäudeseiten sind zudem auch keine Balkone, Loggien etc. erlaubt. In straßenzugewandten Wohnräumen (Wohn- und Schlafräume) sind mechanische Belüftungsanlagen einzubauen, damit bei geschlossenen Fenstern ein ausreichender Luftaustausch gewährleistet ist.

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

1.9.1 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.

1.9.2 Die im Rahmen eines Straßenausbaues notwendigen Fundamente der Straßenrandbegrenzungen (Rückenstützen) dürfen bis zu einer Breite von 0,30 m auf den angrenzenden Privatgrundstücken hergestellt werden.

2 Örtliche Bauvorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

2.1 Doppelhäuser

Bei der Errichtung von Doppelhäusern ist die Gestaltung der einzelnen Gebäudeeinheiten in folgenden Punkten aufeinander abzustimmen:

- Erdgeschosshöhe
- Firsthöhe
- Dachneigung
- Fassadenmaterial

Geringfügige Abweichungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

2.2 Fassadengestaltung, Fensterformate

Die Fassade ist in Form, Material und / oder Farbe zu gliedern. Grundsätzlich sind Putzfassaden zu verwenden. Ausschließlich für den Sockel dürfen auch andere Werkstoffe Verwendung finden.

2.3 Gestaltung der Dächer

- 2.3.1 Auf den Hauptgebäuden sind ausschließlich Sattel-, Zelt-, Walm- und Mansarddächer zulässig. Pultdächer sind statthaft, sofern sie gegeneinander versetzt angeordnet werden (Abb. 1).



Abb. 1 gegeneinander versetzte Pultdächer

Flachdächer können zugelassen werden, wenn das oberste Geschoss gegenüber den straßen- und dammseitigen Außenwänden um mind. dem 0,2-fachen der Gebäudetiefe zurückversetzt wird (Abb. 2).

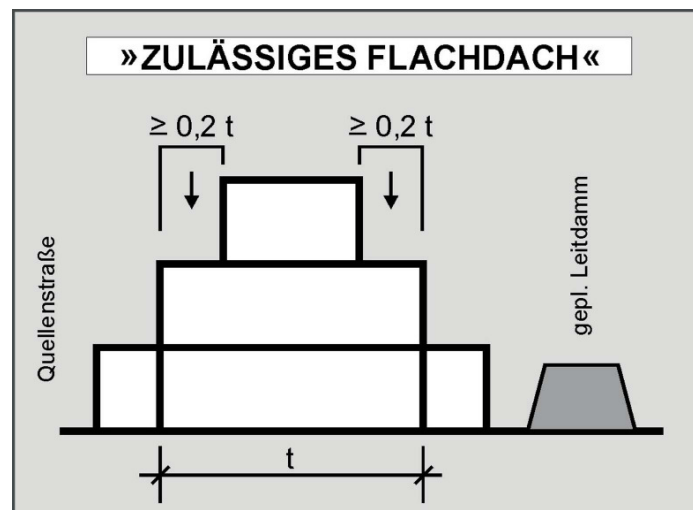


Abb. 2 zulässiges Flachdach

Auf untergeordneten Nebengebäuden sowie Garagen sind auch andere Dachformen erlaubt.

- 2.3.2 Die maximale Dachneigung beträgt 45°. Im Bereich von Mansarden darf ein größerer Neigungswinkel gewählt werden.
- 2.3.3 Dachüberstände sind traufseitig maximal 1,00 Meter, giebelseitig bis zu 0,60 Meter erlaubt.
- 2.3.4 Drenpel sind mit einer Höhe von bis zu 1,00 Meter zulässig. Gemessen wird von der Oberkante Rohbaudecke des jeweiligen obersten Geschosses bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut.

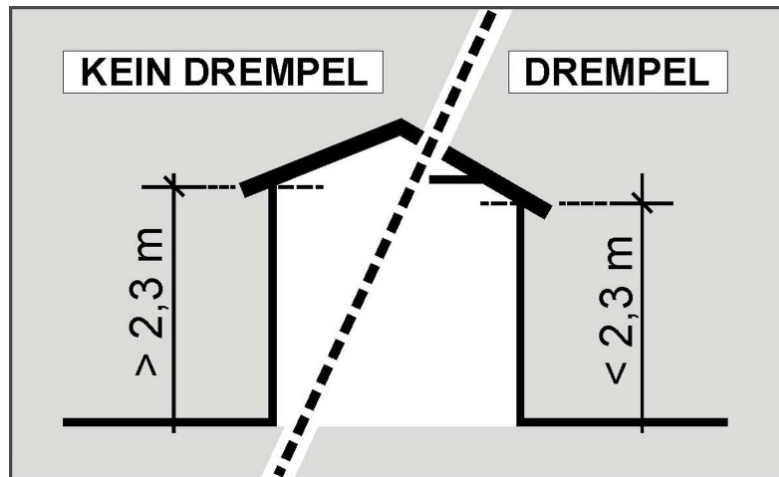


Abb. 3 Drempe

Nicht als Drempe werden die Wandabschlüsse in den Dachgeschossen gezählt, soweit der obere Raumabschluss unmittelbar durch die Innenseite der Dachhaut gebildet wird und der Wandteil eine Höhe von mind. 2,3 m, gemessen wie vor, aufweist (Abb. 3).

- 2.3.5 Dachaufbauten (Gauben) sind in nur einer Ebene angeordnet zulässig.
- 2.3.6 Traufseitig eingeschobene Giebel (Zwerchhäuser) sind zulässig, soweit ihr First mindestens 0,80 m unter dem des Hauptdaches liegt. Bei Zwerchhäusern ist die textliche Festsetzung 2.3.5 (Drempe) nicht anzuwenden.
- 2.3.7 Die Länge aller Dachaufbauten, -einschnitte und Zwerchgiebel je Seite darf in der Summe 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

2.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen in Form von Wechsellicht- bzw. Blinklichtanlagen sind unzulässig. Auf die landesrechtlichen Bestimmungen in § 52 der Landesbauordnung wird verwiesen.

2.5 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter

Die Abstellplätze für private Abfallbehälter sind so anzulegen und zu gestalten, dass sie als solche von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht wahrgenommen werden.

3 Hinweise

- 3.1 Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des durch Rechtsverordnung vom 11.12.1995 festgelegten Überschwemmungsgebiet des Rheins. Ausgehend von den im Jahr 2006 neu durchgeführten Berechnungen der Bundesanstalt für Gewässerkunde zu den Wasserspiegellagen gelten bezogen auf den Rhein-km 629,55 folgende Bezugshöhen (in m ü.NN):

- 100-jähriges Hochwasser (Überschwemmungsgebiet = HQ₁₀₀).... 59,385
- 200-jähriges Hochwasser (Überflutungsgebiet = HQ₂₀₀)..... 59,980

Soweit sich durch spätere Beobachtungen und Berechnungen diese Höhen verändern, sind die überarbeiteten Höhen als Bezugshöhe anzuwenden

- 3.2 Bedingt durch die Lage im Überschwemmungsgebiet ist vor Errichtung baulicher Anlagen eine gesonderte wasserrechtliche Genehmigung nach § 31 b Abs. 4 Satz 3 und 4 WHG einzuholen. Der durch die Bauten dem Überschwemmungsgebiet verloren gehende Retentionsraum ist gegenüber der zuständigen Wasserbehörde in einem entsprechenden Genehmigungsverfahren nachweislich auszugleichen.
- 3.3 Im Überschwemmungsgebiet sind nach § 89 Landeswassergesetz Bodenveränderungen sowie Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Reben unzulässig bzw. bedürfen einer gesonderten Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde.
- 3.4 Zusätzlich zur Flächenversickerung wird die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen und Verwertung als Brauchwasser empfohlen.
- 3.5 Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation mit Anschluss an die zentrale Abwassergruppe „Untere Ahr“ anzuschließen.
- 3.6 Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie den Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG, BBodSchV) zu beachten.
- 3.7 Hinsichtlich der Ingenieurgeologie sind die Vorgaben der DIN 1054 und der DIN 4020 an den Baugrund zu beachten.
- 3.8 Für die Gewinnung von Erdwärme ist zu beachten, dass sich das Plangebiet gemäß der Karte des Landesamtes für Geologie und Bergbau in einem kritischen Bereich befindet. Die Zulässigkeit einer Erdwärmenutzung ist mithin im Rahmen einer Einzelfallprüfung durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft Abfallwirtschaft Bodenschutz, Kurfürstenstraße 12-14; 56068 Koblenz in Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Geologie und Bergbau zu prüfen.
- 3.9 Es besteht die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten, die von der Archäologie zu dokumentieren und zu bergen sind. Hierzu ist der Beginn jeglicher Erdarbeiten dem Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, als zuständiger Fachbehörde rechtzeitig anzuzeigen (mind. 2 Wochen vorher). Auf die gemäß §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz geltende Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde wird hingewiesen. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz ist wie folgt zu erreichen: Niederberger Höhe 1; 56077 Koblenz; Rufnummer (0261) 66753000, Fax (0261) 703360 sowie über das Internet unter <http://www.archaeologie-koblenz.de> zu erreichen. Diese Bedingungen sind in die jeweiligen Baugenehmigungen aufzunehmen.

- 3.10 Ein Teil des Plangebietes ist im Altablagerungskataster erfasst (131 000 70 208). Nach Aussagen eines Anwohners soll auf diesen Flächen Bauschutt der ehemals dort ansässigen Firmen "Konrad Nagel - Rheinische Konservenfabrik Kripp" sowie "Luisenquelle" abgelagert sein.

- 3.11 Um die Realisierung der Festsetzungen zur Gestaltung der Grünflächen sicherzustellen, ist den Bauunterlagen im Rahmen von Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren ein Grünordnungsplan beizufügen.

- 3.12 Bei Gehölzpflanzungen entlang der Bundesstraße ist darauf zu achten, dass das sog. Lichtraumprofil freigehalten wird. Für den ausgebauten Rad- / Gehweg gilt dies bis zu einer Höhe von mind. 2,50 m, für die Fahrbahn bis zu einer Höhe von mind. 4,50 m.

Stadtverwaltung Remagen
Remagen,

Herbert Georgi
Bürgermeister (Siegel)

Anhang:

Pflanzliste

Acer platanoides*	Spitz-Ahorn*
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle / Rot-Erle
Carpinus betulus*	Hain-Buche / Weiß-Buche*
Populus tremula	Espe / Zitter-Pappel
Prunus avium 'Plena'*	Gefülltblühende Vogelkirsche*
Quercus petraea*	Trauben-Eiche*
Quercus robur*	Stiel-Eiche*
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche / Vogelbeere

* gem. Straßenbaumliste der Ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag (Stand: April 2006) als Straßenbaum (ggf. mit Einschränkungen) geeignete Art/Sorte