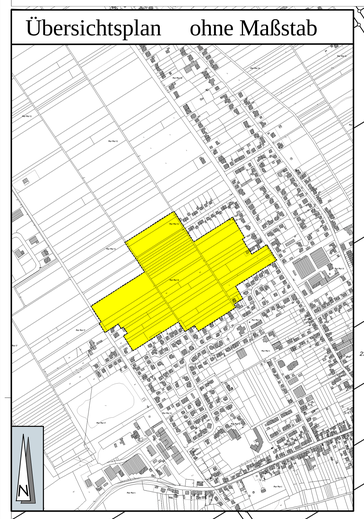
Bebauungsplan 20.16/01 "Lange Fuhr"

Übersichtsplan ohne Maßstab



Textteil

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

In den Gebieten WA 4 und WA 5 sind gem. § 1 (5) BauNVO die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe) nur ausnahmsweise zulässig.

1.2 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- im Allgemeinen Wohngebiet ist gem. § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelänge darf 50 m nicht überschreiten. Es ist zu errichten mit einer maximalen Gebäudelänge - parallel der öffentlichen Verkehrsfläche - von 19,2 m.
- im WA 2 und WA 5 darf ausnahmsweise auch ein Einzelhaus errichtet werden.

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Die max. Höhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOK EG) darf bis zu 0,50 m über der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Gemessen wird in der auf die Gesamtbreite des Gebäudes bezogenen Mittellachse.

1.4 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i.V.m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB)

Nach Maßgabe des Umweltberichts werden folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:

- **Straßenbäume**

Auf den in der Planzeichnete entsprechend dargestellten Standorten sind hochstämmige Laubbäume einheimischer Arten (oder Sorten hiervon) gemäß der Straßenbaumliste – basierend auf den Empfehlungen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) – zu pflanzen. Die Baumstandorte können – sofern dies technische Gründe im Zuge der Bauausführung bedingen – um bis zu 15,0 m verschoben werden. Im Übrigen gelten die Vorgaben gem. den "Allgemeinen grünordnerischen Festsetzungen" des Umweltberichts.

- **Anlage von Strauchhecken**

Entsprechend dem Planeintrag in der Planurkunde sind die an der Nord- und Westgrenze des Baugebietes vorhandenen Strauchhecken zu erhalten und zu pflegen. Lücken sind mit standortgerechten Gehölzen auf Dauer zu bepflanzen. Diese sind auszuführen aus Baumart in Ordnung gemäß Liste "B" (10% der Pflanzenanzahl) und Sträuchern gem. Liste "C" (90 % der Pflanzenanzahl) anzulegen.

Zu Einzelheiten der Bepflanzung siehe Umweltbericht Zif. 12.2.1.

- **Mindestüberdeckungsmaß privater Flächen**

Je 200 m² überschrittener nicht überbaubarer privater Grundstücksfläche sind mindestens

- ein Baum 1. Ordnung gemäß Liste „A"

oder

- ein Baum 2. Ordnung gemäß Liste „B"

oder

- zwei Obstbäume gemäß Liste „E"

und jeweils zusätzlich

- 5 Sträucher gemäß Liste "C"

zu pflanzen. Die übrigen nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

- **Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten und Verkehrsflächen**

Private Zufahrten und Verkehrsflächen sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen. Ersatzweise kann das Niederschlagswasser auf die eigene Gartenfläche geleitet und dort gesammelt oder versickert werden.

An der Grenze zu öffentlichen Straßen und Wegen sind Maßnahmen vorzusehen, um das abfließende Oberflächenwasser auf dem privaten Grundstück selbst zu sammeln, zu versickern oder in den eigenen Kanalhausanschluss zu leiten.

- **Pflanzlisten**

Liste „A" Bäume I. Ordnung

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata

Mindestsortierung: Hei ster, 150 – 170 cm hoch

Liste „B" Bäume II. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Zitterpappel	Populus tremula
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Salweide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis

Mindestsortierung: Heister, 125 – 150 cm hoch

Liste „C" Sträucher

Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europäeus
Haselnuß	Corylus avellana
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Hundsrose	rosa canina
Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Salweide	Salix caprea
Purpurweide	Salix purpurea
Schwarzer	Sambucus nigra
gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Mindestsortierung: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 – 125 cm hoch

Liste „D" Schling- und Kletterpflanzen

Waldrebe	Clematis i. A.
Kolkwitzie	Fallopia aubertii
Efeu	Hedera helix
Geißblattarte	Lonicera periclymenum
Heckenkirsche	(Geißblatt Arten) Lonicera i.A.
wilder Wein	Parthenocissus i.A.
Knöterich	Vitis i.A.
Rebsorten	Wisteria i.A.

Liste "E" Obstbäume

Apfelsorten

Baumann Renette, Bittenfelder Sämling, Bohnapfel, Boskoop, Danziger Kantapfel, Goldparmäne, Grafensteiner, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Ontario, Winterrambur, Zuccalmaglio Renette

Birnensorten

Alexander Lucas, Clapps Liebling, Conference, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Vereinsdechantbirne, Williams Chrisi

Weitere landschaftstypische Sorten und Obstarten:

Zwetsche, Pflaume, Mirabelle, Walnus, Süßkirsche und Wildobstarten, wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Mispel

Mindestsortierung: Hochstämme, 8 - 10 cm Stammumfang

Liste „F" Heckenpflanzen

Feldahorn	acer campestre
Hainbuche	Carpinus i.A.
Hainbuche	Carpinus betulus
Blutzeder	Hartriegel Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare
Schneeball	Viburnum opulus

Liste „G" Straßenbäume

Bergahorn „Erectum"	acer pseudoplatanus „Erectum"
Spitzahorn „Globosum"	acer platanoides „Globosum"
Wildbirne „Chanticleer"	pyrus calleryana „Chanticleer"
Winterlinde „Greenspire" *	tilia cordata „Greenspire"

Mindestsortierung: Hochstämme, 18-20 cm Stammumfang

[* nur für Sammelstraßen und Platzaufweitungen]

- Alle festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Baukörpers (Rohbau) bzw. der Nutzungsaufnahme (öffentliche Maßnahmen) bzw. nach Bezugsfertigkeit der Gebäude (private Maßnahmen) durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung bzw. Einsaat schließt Bodenverbesserungs- sowie Pflanzsicherungsmaßnahmen mit ein. Ausfallende Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- Bei den im Rahmen der grünordnerischen Vorgaben festgesetzten Pflanzungen sind – soweit nicht anders festgesetzt – mind. 50 % der Gesamtpflanzenanzahl aus den in den Pflanzlisten aufgeführten Arten zu verwenden.
- Der Anteil der heckenbildende auf privaten Grundstücken darf 10 % der Gesamtanzahl angepflanzter Gehölze nicht überschreiten. Bei der Pflanzung von Hecken sind ausschließlich Laubhölzer zu verwenden. Dazu werden solche der „F" empfohlen.
- Für die Begrünung von Fassaden werden die in der Liste „D" enthaltenen Schling- und Kletterpflanzen empfohlen.

1.5 Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

- Stellplätze vor der vorderen Baugrenze sind nur senkrecht zur Straße zulässig.
- Die Errichtete in Garagen und Carports müssen – unabhängig von einer überbaubaren Grundstücksfläche – gegenüber der Straßenbegrenzungslinie um mind. 5,0 m zurückgesetzt werden.
- Untergeschoss hiebenanlagen bis zu 50 m² umbauten Raum sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
-

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) und (6) LBauO Rheinland-Pfalz

2.1 Dächer

- Als Traufe wird die Schnittlinie zwischen Dachhaut und Fassadenebene festgesetzt.
- Der First des Hauptdaches muss mind. 2,0 m hinter der Außenwandebener der Längsseiten des Gebäudes liegen.
- Der Drempel (Kniestock) darf max. 1,2 m betragen (senkrechte Höhendifferenz zwischen Oberkante Rohfußboden und Schnitt aufgehendes Mauerwerk mit der Dachaußenhaut)
- Die beiden Hälften eines Doppelhauses sowie zusammengebaute Garagen und Carports müssen die gleiche Dachform, -farbe und -neigung aufweisen. Die Traufhöhe beider Doppelhaushälften darf straßenseitig um max. 0,5 m voneinander abweichen.
- Gauben oder ähnliche Dachaufbauten dürfen in der Summe max. 2/3 der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche einnehmen. Sie müssen einen Mindestabstand von 1,5 m untereinander und zu Ortgängen muss mindestens 1,0 m betragen. Bei Ortgängen zählt als Messpunkt der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut.
- Dachflächenfenster und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind in gleicher Neigung wie das Dach auszuführen.

2.2 Fassadengestaltung

Grelle und bunte Farben sowie Fassadenplatten sind nicht zulässig.

2.3 Einfriedungen

Zur jeweiligen Erschließungsstraße hin sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,60 m erlaubt.

3. Hinweise

3.1 Bodendenkmale

Archäologische Funde (wie Mauern, Einzelfarbungen, Knochen und Skelettele, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16-21 Denkmalschutz- und Pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Außenstelle Koblenz, Festungsplatz 1, 56068 Koblenz, Tel.: 0261/6675-00. Fundstelle und Fundumstände sind im Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§§ 16 und 18 DSchG). Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt rechtzeitig anzuzeigen (mind. 1 Woche vorher), damit möglichst schon während der Erdarbeiten die archäologischen Befunde und Funde erkannt und fachgerecht aufgenommen werden können. Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu belehren!.

3.2 Energieversorgung

- Das ausgewiesene Baugebiet wird hoch- und niederspannungsmäßig mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt.
- Bei tiefen Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden sind spezielle Auflagen einzuhalten, um keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern zu verursachen (Einzelfallprüfung).
- Die Abstände von vorgesehenen Bepflanzungen zu den geplanten/ vorhandenen Leitungen sind gem. VDE-Bestimmungen und dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten.

3.3 Fernmeldeanlagen

Bei Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschließlich Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom vermieden werden. Es ist erforderlich, dass vor Beginn der Maßnahmen Pläne über Lage und Art der Anlagen einwenen lassen: Bezirksbüro Netze (BBN), Robert-Bosch-Str. 12, 56727 Mayen, Tel.: 02651/986-400

3.4 Schutzstreifen Ferngasleitung

- Auf den im Plan gekennzeichneten Schutzstreifen der Ferngasleitungen Nr. 3/16 und Nr. 3/41k der E ON Ruhrgas AG sind Nutzungen nur unter Beachtung der „Anweisungen zum Schutz von Ferngasleitungen und zugehörigen Anlagen", Stand 9/2004 zulässig. Dazu gehören u.a.:
- Die Errichtung von Gebäuden aller Art sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Ferngasleitungen ist unzulässig.
- Die Überfahrt des Schutzstreifens darf einer Rohrscheitelbelastung von 1,0 m nicht unterschritten werden. Andererseits sollte eine Deckung von mehr als 2,0 m nicht vorhanden sein.
- Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen nur nach Abstimmung mit dem Leitungsträger im Schutzstreifen gepflanzt werden. Bäume sind bis zu einer Höhe des Leitungsträgers angepflanzt werden. Der Trassenverlauf muss sichtbar und begehbar bleiben.
- Das vorhandene Geländeniveau ist beizubehalten. Niveauänderungen sind nur nach vorheriger Absprache mit dem Leitungsträger im Ausnahmefall statthaft.
- Arbeiten im Schutzstreifen und sein Befahren mit schwerem Bau- und Kettenfahrzeugen sind nur nach vorheriger Absprache mit dem Leitungsträger.
- Bodenabtragsarbeiten, Rammen und Pfahlgründungsarbeiten oder ähnliche Arbeiten dürfen nur nach Abstimmung mit dem Leitungsträger erfolgen.
- Die Anlegung von Anlagen ist nur nach Genehmigen im einzelfalla.
- Sollten Sie Grabungen oder Aufschlussarbeiten Arbeiten ist die zuständige Betriebsstelle der E.ON Ruhrgas AG zu informieren. Auf den Leitungsverlauf ist im Gelände gekennzeichnen und die Arbeiten im Bereich der Leitung überwacht werden können.

3.5 Niederschlagswasser

- Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Dazu sind private Rasenflächen u.ä. als flache Mulden anzulegen, in die das Niederschlagswasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann. Ist dies nicht möglich, ist das Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden. Ergiebt Eine Kombination beider Möglichkeiten ist ebenfalls möglich. Diese Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche öffentliche Entwässerungssystem anzuschließen.
- Sollte eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich sein (z.B. aufgrund undurchlässiger Bodenschichten), sind die über/schüssigen Niederschlagswasser in das örtliche öffentliche Entwässerungssystem zu übergeben. Die Sammlung der anfallenden Niederschlagswasser in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser wird ausdrücklich empfohlen.
- Sollten das unversiegelte Oberflächenwasser zu Brauchwasserzwecken genutzt wird, ist die Einpflichtung des Bundesgesundheitsamtes (BGA, siehe Bundesgesundheitsbl (135) S. 488) zu beachten. Ergänzend wird auf den Inhalt des § 10 (4) LBauO Rheinl.-Pfalz hingewiesen.

3.6 Freiantagen

- Zusammen mit den Bauanträgen soll für jede Baumaßnahme auch ein Freiflächengestaltungsplan eingereicht werden, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüfbfähig erkennbar ist.
- Bei der Pflege der Grünflächen ist möglichst auf die Verwendung von Pestiziden zu verzichten.
- Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

3.7 Oberboden

Der bei den Baurbeiten anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden sollen gem. § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufgetragen werden; hierbei ist die DIN 18.300 und 18.915 zu beachten.

3.8 Baugrunduntersuchungen

Baugrunduntersuchungen werden vor Baubeginn empfohlen.

3.9 Notwendige Stellplätze

Die Anzahl notwendiger Stellplätze für Wohngebäude richtet sich nach der Satzung der Stadt Remagen über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze in der jeweils geltenden Fassung.

3.10 Baumschutzsatzung

Nach der Baumschutzsatzung dürfen Bäume außerhalb des Waldes, die in einem Meter Höhe einen Umfang von mind. 0,80 Meter aufweisen, nicht ohne Genehmigung gefällt werden.

3.11 Nutzung Erneuerbarer Energien

Eigentümer sind nach dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) verpflichtet, für Gebäude mit Wärmebedarf mehr als 50 m² den Wärmeenergiebedarf durch eine anteilige Nutzung von Erneuerbaren Energien zu decken.

3.12 Artenschutzrechtliche Bestimmungen

Auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der §§ 37 ff. Bundesnaturschutzgesetz wird hingewiesen.

Nutzungsschablonen

Muster		
1		
3	2	
	10 & 11 10 & 11 10 & 11	
9	9	
13 12 Max. 3 WE pro Wohnhaus		

WA 1		
0.4	II	
o	SD 12°- 45° WD/ZD 12°- 45° PD 12°- 30° ED	
TH. = max. 4,5 m FH. = max. 8,5 m Max. 3 WE pro Wohnhaus		

WA 2		
0.4	II	
o	SD 12°- 45° WD/ZD 12°- 45° PD 12°- 30° D	
TH. = max. 4,5 m FH. = max. 8,5 m Max. 2 WE pro Wohnhaus		

WA 3		
0.3	I	
o	SD 12°- 45° WD/ZD 12°- 45° PD 12°- 30° E	
TH. = max. 4,5 m FH. = max. 8,5 m Max. 2 WE pro Wohnhaus		

WA 4		
0.3	I	
o	SD 12°- 45° WD/ZD 12°- 45° PD 12°- 30° E	
TH. = max. 4,5 m FH. = max. 8,5 m Max. 2 WE pro Wohnhaus		

WA 5		
0.3	I	
o	SD 12°- 45° WD/ZD 12°- 45° PD 12°- 30° D	
TH. = max. 4,5 m FH. = max. 8,5 m Max. 2 WE pro Wohnhaus		

Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- WA-Allgemeine Wohngebiete nicht überbaubar
- WA- allgemeine Wohngebiete überbaubar

Nutzungsschablone (soweit verwendet)

1. Art der baulichen Nutzung
2. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
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 E = Einzelhaus, D = Doppelhaus, ED = Einzel- oder Doppelhaus
10. Dachformen SD=Satteldach, WD=Walmdach, ZD=Zeltdach, PD=/Pultdach
11. Dachneigung DN
12. Firsthöhe als Höchstmaß
13. Traufhöhe als Höchstmaß

Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßengrenzungslinie
- Einfahrtsbereich
- Ohne Einfahrtsbereich
- Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung

Zweckbestimmung
- Radweg
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußgänger
- Wirtschaftsweg

Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünflächen öffentlich
- Spielplatz

Hauptversorgungs u. Hauptabwasserleitungen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Leitung unterirdisch

Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzungsfläche
- Bäume Anpflanzung
- Bäume Erhaltung

Sonstige Planzeichen

- Geh.-Fahr.- u. Leitungsrecht
- Geltungsbereich
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung der Flächen bei deren Bebauung bes. baul. Vorkehrungen erf. sind
- Firstrichtung

Nachrichtliche Darstellung

- Parzellenvorschlag
- Nachbarplan

0 25m 50m 75m 100m 125m

N

STADT REMAGEN

Bebauungsplan
20.16/01
" Lange Fuhr "

GEMARKUNG REMAGEN FLUR 36
RAHMENKARTE 8903 A,8903 B, 8904 C

bearbeitet: gü. gezeichnet: mo.
Remagen, im Dezember 2011
Blatt Gr. A/0

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

geändert am : 01.07.2013
Bearbeitungsstand : 28.01.2014

Maßstab im Original 1:1000