

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 Gebäude sind hierbei in offener Bauweise zu errichten mit einer maximalen Gebäudelänge - parallel der öffentlichen Verkehrsfläche - von 18,0 m.
- Im WA 2 und WA 5 darf ausnahmsweise auch ein Einzelhaus errichtet werden.

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) 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 Mittelachse.

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 Planurkunde entsprechend dargestellten Standorten sind hochstämmige Laubbäume einheimischer Arten (oder Sorten hieraus) gemäß der Straßenbaumliste – basierend auf den Empfehlungen der Gartenamtsleiterkonferenz beim Deutschen Städtetag (GALK) – 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 befindlichen Randflächen der privaten Grundstücken mit 3,0 m breiten Gehölzpflanzungen abzupflanzen und dauerhaft zu unter-

halten. Diese sind ausschließlich aus Bäumen II Ordnung gemäß Liste "B" (10% der Pflanzenanzahl) und Sträuchern gem. Liste "C" (90 % der Pflanzenanzahl) anzulegen.

Zu Einzelheiten der Bepflanzung siehe Umweltbericht Ziff. 12.2.1.

• **Mindestdurchgrünung privater Flächen**

Je 200 m² überschrittener nicht überbaubarer privater Grundstücksflächen 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: Heister, 150 – 170 cm hoch

Liste „B“ Bäume II. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Walnussbaum	Juglans regia
Zitterpappel	Populus tremula
Vogelkirsche	Prunus avium

**1. Änderung Bebauungsplan 20.16 „Lange Fuhr“, (20.16/01), Kripp
Textteil**

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
Weisdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europäeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Hundsrose	rosa canina
Filzrose	rosa tomentosa
Salweide	Salix caprea
Purpurweide	Salix purpurea
Holunder	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.
Knöterich	Fallopia aubertii
Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Heckenkirsche	(klettern Arten) Lonicera i.A.
wilder Wein	Parthenocissus i.A.
Weinrebe	Vitis cult.
Blauregen	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, Winter-rambur, Zuccalmaglio Renette

Birnensorten

Alexander Lucas, Clapps Liebling, Conference, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Vereinsdecke-natbirne, Williams Christ

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
Sauerdorn	Berberis i. A.
Hainbuche	Carpinus betulus
Blutroter	Hartriegel Cornus sanguinea
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare
Schneeball	Viburnum opulus

Liste „G“ Straßenbäume

Bergahorn „Erectum“	acer pseudoplatanus „Erectum“
Apfeldorn „Carrierii“	crataegus Lavalley „Carrierii“
Wildbirne „Chanticleer“	pyrus calleryana „Chanticleer“
Winterlinde „Greenspire“ *	tillia 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 Bauabschnitts (Abnahme) der Erschließungsstraße (öffentliche Maßnahmen) bzw. nach Bezugsfertigkeit der Gebäude (private Maßnahmen) durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung bzw. Einsaat schließt Bodenverbesserungs- sowie Pflanzensicherungsmaßnahmen 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 Nadelgehölze auf privaten Grundstücken darf 10 % der Gesamtanzahl angepflanzter Gehölze nicht überschreiten. Bei der Pflanzung von Hecken sind ausschließlich Laubholzarten zu verwenden. Dazu werden solche der Liste „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 Einfahrten in Garagen und Carports müssen – unabhängig von einer überbaubaren Grundstücksgrenze – gegenüber der Straßenbegrenzungslinie um mind. 5,0 m zurückgesetzt werden.
- Untergeordnete Nebenanlagen bis zu 50 m³ umbautem 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 den Außenwandebenen der Längsseiten des Gebäudes liegen.
- Der Drempe (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 aneinandergebaute 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 betragen. Der Abstand von Gauben oder ähnlichen Dachaufbauten untereinander, zu Firsten und Ortgängen muss mindestens 1,0 m betragen. Bei Ortgängen zählt als Messpunkt der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut.
- Solarkollektoren 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, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, 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, Festung Ehrenbreitstein in Koblenz unter der Rufnummer 0261/579400. Die Funde sind in

unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§§ 15 und 16 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 niederspannungsseitig mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt.
- Bei tieferen 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 sich die Bauausführenden vorab in die genaue Lage der Anlagen einweisen lassen: Bezirksbüro Netze (BBN), Robert-Bosch-Str. 12, 56727 Mayen, Tel.: 02651/980-400.

3.4 Schutzstreifen Ferngasleitung

- Auf den im Plan gekennzeichneten Schutzstreifen der Ferngasleitungen Nr. 3/16 und Nr. 3/416 der E.ON Ruhrgas AG sind Nutzungen nur unter Beachtung der „Anweisungen zum Schutz von Ferngasleitungen und zugehörigen Anlagen“, Stand 8/2004 zulässig. Dazu gehören u.a.
- Die Errichtung von Gebäuden aller Art sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Ferngasleitungen ist unzulässig.
- Im Endausbau von Straßen und Wegen darf eine Rohrscheitelüberdeckung 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 horizontalen lichten Mindestabstand von 2,5 m rechts und links der Leitung 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 schweren Bau- und Kettenfahrzeugen sind nur nach Abstimmung mit dem Leitungsträger erlaubt.

- Bodendurchpressungen, Ramm- und Pfahlgründungsarbeiten oder ähnliche Arbeiten dürfen nur nach Abstimmung mit dem Leitungsträger erfolgen.
- Die Ableitung von Abwässern in den Schutzstreifen ist unzulässig.
- Spätestens zwei Werktage vor Aufnahme der Arbeiten ist die zuständige Betriebsstelle der E.ON Ruhrgas AG zu verständigen, damit der Leitungsverlauf in der Örtlichkeit gekennzeichnet 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 primär Rasenflächen u.a. 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.
- Sofern das unverschmutzte Oberflächenwasser zu Brauchwasserzwecken genutzt wird, ist die Empfehlung des Bundesgesundheitsamtes (BGA; siehe Bundesgesundheitsblatt 11/93, S. 488) zu beachten. Ergänzend wird auf den Inhalt des § 10 (4) LBauO Rheinl.-Pfalz hingewiesen.

3.6 Freianlagen

- Zusammen mit den Bauanträgen soll für jede Baumaßnahme auch ein Freiflächengestaltungsplan eingereicht werden, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüffähig 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 Bauarbeiten 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 einer Nutzfläche von 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.

Remagen, 27.08.2013

(Siegel)

in Vertretung

gez.

Hans-Joachim Bergmann
Erster Beigeordneter