

ZEICHENERKLÄRUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung Wohnfläche nicht überbaubar/überbaubar Wohnfläche nicht überbaubar/überbaubar Nutzungsschablone (soweit verwendet) <ol style="list-style-type: none"> Art der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß Grundfläche (GR) als Höchstmaß Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß Geschossfläche (GF) als Höchstmaß Baumstammzahl (BMZ) als Höchstmaß Baummasse (BM) als Höchstmaß Bauweise Dachform (Satteldach/Walmdach/Pyramidendach/Pultdach) Dachneigung DN Firsthöhe als Höchstmaß Traufhöhe als Höchstmaß 	Verkehrsflächen Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung Fußgängerbereich Flächen für Versorgungsanlagen Versorgungsfläche Elektro Leitung unterirdisch (Strom)	Grünflächen Grünflächen öffentlich (Parkanlage) Grünfläche privat Sonstige Planzeichen Parzellenvorschlag Sichtfelder, Bebauungsfreie Fläche Grenze unterschiedlicher Nutzung Altablagerungsfläche (Lederabfälle) Geltungsbereich	Nachrichtliche Darstellung Nachbarplan Sportplatz bisherige Nutzung in der Katastergrundlage bisherige Nutzung in der Katastergrundlage Parkplatz
--	--	---	---

TEXTFESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und BauNutzungsverordnung (BauNVO)
 - Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - WA** – allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
 - Mi** – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Vergnügungsstätten werden – auch ausnahmsweise – nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zugelassen.
 - Stellplätze, Garagen und Carports** (§ 12 BauNVO)
Garagen und Carports müssen unabhängig von den überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Einfahrt einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten.
 - Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)
Es wird festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Grundfläche von insgesamt 100 m² erlaubt sind. Hierauf nicht anzurechnen sind Anlagen, die der Stadtkologie dienen (z.B. Anlagen zur Rückhaltung, Speicherung oder Versickerung von Niederschlagswasser, Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien).
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)
 - Die Höhe baulicher Anlagen darf 10,0 m, gemessen in der Grundstücksmitte an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche bis zum oberen Gebäudeabschluss, nicht überschreiten. Bei Eckgrundstücken ist die höher liegende Straße maßgeblich.
 - Flächen von Außenbalkonen in anderen als Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Bemessung der maßgeblichen Geschossfläche mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).
 - Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
Festgesetzt wird eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern in offener Bauweise.
 - Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen wird auf jeweils 2 Einheiten je Gebäude begrenzt.
 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen) zu befestigen. Dies gilt nicht, soweit durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ein Eintrag von Schadstoffen in den Boden oder hierdurch eine Mobilisierung von im Boden verbliebenen Schadstoffen zu erwarten ist.
 - Pro angefangenen 100 m² versiegelter Fläche ist auf dem Baugrundstück ein heimischer großkroniger Laubbau zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ kann je 75 m² versiegelter Fläche ein heimischer Obstbaum gesetzt werden. Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Bestehende Bäume können angerechnet werden.
 - 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 Bodenschicht versickern kann. Soweit eine Versickerung nachweislich nicht möglich ist, soll das überschüssige Niederschlagswasser über versickerungsfähige Gräben oder Rinnen in einen oberirdischen Gewässer zugeleitet werden. Nur wenn diese Verfahrensweise nicht möglich ist, darf das Niederschlagswasser in andere dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden.
 - Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
 - Notwendige Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Verkehrsflächen 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.
 - Die im Rahmen eines Straßenbaus notwendigen Fundamente der Straßenrandbegrenzungen (Rückenstützen) dürfen bis zu einer Breite von 0,30 m auf den angrenzenden Grundstücken hergestellt werden.
- Örtliche Bauvorschriften**
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO
 - Doppelhäuser**
Bei der Errichtung von Doppelhäusern ist die Gestaltung der einzelnen Haushälften in folgenden Punkten aufeinander abzustimmen:
 - Erdgeschosshöhe
 - Firsthöhe
 - Dachneigung
 - Fassadenmaterial
 - Gestaltung der Dächer**
 - Zulässig sind Sattel-, Walmdach-, Pyramiden- und Pultdächer. Auf Nebengebäuden und Garagen sind auch andere Dachformen erlaubt.
 - Die zulässige Dachneigung beträgt 24° bis 40° bei Sattel- und Walmdächern. Bei Pyramiden- und Pultdächern beträgt die zulässige Dachneigung 20° bis 35°.
 - Dachüberstände sind traufseitig maximal 1,00 Meter, giebelseitig bis zu 0,60 Meter erlaubt.

TEXTFESTSETZUNGEN

- Drempel sind mit einer Höhe von bis zu 1,20 Meter zulässig. Gemessen wird von der Oberkante Rohbaudecke des jeweiligen obersten Geschosses bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut.
Nicht als Drempel 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. 2).
- Abb. 2: Drempel
- Dachaufbauten und -einschnitte sind zulässig, soweit sie sich in die Gliederung der Fassade einfügen und ihre Länge insgesamt 1/3 der Traufhöhe der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreitet. Die Errichtung von Dachaufbauten und -einschnitten ist nur auf einer Ebene möglich.
 - Traufseitig eingeschobene Giebel (Zwerchhäuser) sind zulässig, soweit ihr First mindestens 0,80 m unter dem des Hauptdaches liegt. Das zulässige Erstenmaß ist auf 1/3 der traufseitigen Gebäudedeckung begrenzt. Bei der Errichtung von Zwerchhäusern ist die textliche Festsetzung 2.2.4 (Drempel) nicht anzuwenden.
 - Sichtfelder**
Im Bereich der Sichtfelder sind Einfriedungen und bauliche Anlagen auf eine Höhe von max. 0,8 m über der Fahrbahn zu begrenzen. Die Errichtung von Stellplätzen ist im Sichtfeld nicht erlaubt. Gehölze dürfen gepflanzt werden, soweit in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn dauerhaft eine freie Sicht gewährleistet ist.
 - Werbeanlagen**
Werbeanlagen in Form von Wechsellicht- bzw. Blinklichtanlagen sind unzulässig. Auf die landesrechtlichen Bestimmungen in § 52 der Landesbauordnung wird verwiesen.
 - 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 und Empfehlungen

- Zusätzlich zur Flächenversickerung wird die Sammlung in Zisternen und Verwertung als Brauchwasser empfohlen.
- Hinsichtlich der Ingenieurgeologie sind die Vorgaben der DIN 1054 an den Baugrund zu beachten.
- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 19515 und 19731 sowie den Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG, BBodSchV) zu beachten.
- Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation mit Anschluss an die zentrale Abwassergruppe „Untere Ahr“ anzuschließen.
- Im Bereich des Plangebietes wird eine römische villa rustica vermutet. Es besteht daher die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten archaische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisgegenstände usw.) zutage treten, die von der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, archäologisch zu dokumentieren und zu bergen sind. Hierzu ist der Beginn jeglicher Erdarbeiten der zuständigen Fachbehörde rechtzeitig anzuzeigen (mind. 2 Wochen vorher). Auf die gemäß §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz geltende Anzei-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archaische Funde wird hingewiesen. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Festung Ehrenbreitstein, in 56077 Koblenz, ist unter der Rufnummer 0261/5794010 zu erreichen. Diese Bedingungen sind in die jeweiligen Baugenehmigungen aufzunehmen.
- Im Rahmen der Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren ist der unteren Naturschutzbehörde ein Bestands- und Bepflanzungsplan vorzulegen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu berücksichtigen.
- Die Lage der Strom-, Gas- und Wasserleitungen wurde nach Angaben der Versorgungsträger nachrichtlich in die Plankarte übernommen. Die Versorgungsträger weisen dabei darauf hin, dass der genaue Verlauf hiervon abweichen kann und deswegen vor Ort zu prüfen ist.
- Auf die Einhaltung der natur- und artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere der §§ 39 und 44 BNatSchG wird hingewiesen.

Energetische Empfehlungen:

- Niedrigenergie- und Passivhäuser. Die Errichtung von Niedrigenergie- und Passivhäusern wird seitens der Stadt Remagen empfohlen.
- Passive Solarenergienutzung. Die Gebäude sollten zur energetischen Ausnutzung für eine passive Solarenergienutzung optimiert werden. Die Gebäudeausrichtung ist als Voraussetzung für eine passive Solarenergienutzung bei der Beplanung der Baugrundstücke zu beachten.
- Die Installation von Anlagen zur Solarenergiegewinnung wird empfohlen.
- Gehölzpflanzungen: Bei der Pflanzung von Gehölzen auf öffentlicher oder privater Fläche sollten keine Holzke I, Größenordnung oder hochwachsende Nadelgehölze verwendet werden, aus energetischen Gesichtspunkten einer zu großen Verschattung entgegenzuwirken.

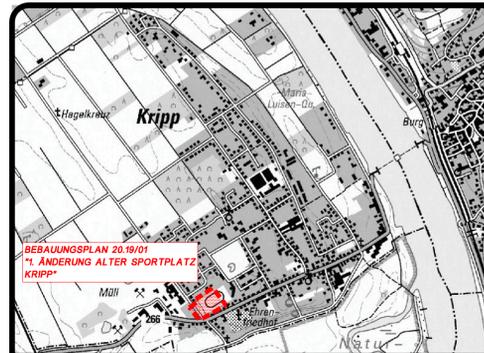
RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit geltenden Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit geltenden Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542, Inkrafttreten am 01. März 2010), in der derzeit geltenden Fassung
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), in der derzeit geltenden Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit geltenden Fassung
- Landesstraßengesetz - LStrG vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07. Juli 2009 (GVBl. S. 280), in der derzeit geltenden Fassung
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, Inkrafttreten am 01. März 2010), in der derzeit geltenden Fassung
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004 (GVBl. 2004 S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 299), in der derzeit geltenden Fassung
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 301), in der derzeit geltenden Fassung

VERFAHRENSVERMERKE

1 Katastervermerk Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Die DV-Entwürfe entsprechen dem Stand vom 13.08.2010. Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 (2) der Planzeichnerverordnung vom 18.12.1990 (PlanZV). Die ordnungsgemäße Übernahme wird seitens des Planungsbüros bestätigt. Nörtenhausen, den 03.03.2011 Karst Ingenieure GmbH	2 Änderungsbeschluss Der Stadtrat hat am 20.06.2011 gemäß § 2 (1) BauGB das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes öffentlich bekannt gemacht. Der Beschluss wurde am 10.08.2011 öffentlich bekannt gemacht. Remagen, den (Herbert Georgi) Bürgermeister
3 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren Der Bebauungsplan-Vorwurf wurde am 20.09.2011 vom Stadtrat gestellt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde verzichtet gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs zur Änderung des Bebauungsplans gemäß § 3 (2) BauGB wurde am 20.06.2011 beschlossen. Remagen, den	4 Formliche Beteiligung Der Bebauungsplan - Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 18.09.2011 bis 19.09.2011 zu jedem Zeitpunkt öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 10.08.2011 mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegung vorgebracht werden können. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.08.2011 unter Fristsetzung bis zum 19.09.2011 gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt. Remagen, den (Herbert Georgi) Bürgermeister
5 Satzungsbeschluss Der Stadtrat hat am 17.10.2011 den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 30.01.1994 und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Remagen, den	6 Ausfertigung Es wird bescheinigt, dass der Bebauungsplan, bestehend aus nebenstehender Planzeichnung und den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen Gegenstand des Freizeichnungsverfahrens war, gemäß Satzungsbeschluss vom 17.10.2011 mit dem Willen des Stadtrates übereinstimmt und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgesehenen Verfahrensschritte – vorschrifts entsprechend – eingehalten wurden. Der Plan wird hiermit ausgefertigt. Remagen, den (Herbert Georgi) Bürgermeister
7 Öffentliche Bekanntmachung/Inkrafttreten Die öffentliche Bekanntmachung nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB wird angeordnet. Remagen, den (Herbert Georgi) Bürgermeister	

ÜBERSICHT



BEBAUUNGSPLAN 20.19/01 "1. ÄNDERUNG ALTER SPORTPLATZ KRIPP"

STADT REMAGEN
STADTTEIL KRIPP

STAND: SCHLUSSFASUNG GEMÄSS § 10 BAUGB

MASSSTAB: 1:500 FORMAT: 1,35x0,60=0,81m² PROJ.-NR.: 11 985 DATUM: 17.10.2011

BEARBEITET VON: **KARST INGENIEURE GMBH**

STADTTEILBAU ■ VERKEHRSWESSEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56263 NÖRTERNSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/6388-0
TELEFAX 02605/6388-36
INFO@KARST-INGENIEURE.DE
WWW.KARST-INGENIEURE.DE

H:\PROJEKTE\11985\01\BEBAUUNGSPLAN\11985_REMAGEN_BP_ALTERSPORTPLATZ_500.GVP