

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)

Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

1.1.2 MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Vergnügungsstätten werden - auch ausnahmsweise - nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zugelassen.

1.1.3 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.

1.1.4 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 Stadtökologie dienen (z.B. Anlagen zur Rückhaltung, Speicherung oder Versickerung von Niederschlagswasser; Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien).

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

1.2.1 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.

1.2.2 Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich 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)

Festgesetzt wird eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern in offener Bauweise.

1.4 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.

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

1.5.1 Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrassen) 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.

- 1.5.2 Pro angefangenen 100 m² versiegelter Fläche ist auf dem Baugrundstück ein heimischer großkroniger Laubbaum 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.
- 1.5.3 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.
- 1.6 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- 1.6.1 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.
- 1.6.2 Die im Rahmen eines Straßenausbaues notwendigen Fundamente der Straßenrandbegrenzungen (Rückenstützen) dürfen bis zu einer Breite von 0,30 m auf den angrenzenden Grundstücken 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 Haushälften in folgenden Punkten aufeinander abzustimmen:

- Erdgeschosshöhe
- Firsthöhe
- Dachneigung
- Fassadenmaterial

2.2 Gestaltung der Dächer

- 2.2.1 Zulässig sind Sattel-, Walm-, Pyramiden- und Pultdächer.
Auf Nebengebäuden und Garagen sind auch andere Dachformen erlaubt.
- 2.2.2 Die zulässige Dachneigung beträgt 24° bis 40° bei Sattel- und Walmdächern. Bei Pyramiden- und Pultdächern beträgt die zulässige Dachneigung 20° bis 35°.

- 2.2.3 Dachüberstände sind traufseitig maximal 1,00 Meter, giebelseitig bis zu 0,60 Meter erlaubt.
- 2.2.4 Drenpel 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 Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut.

Nicht als Drenpel 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).

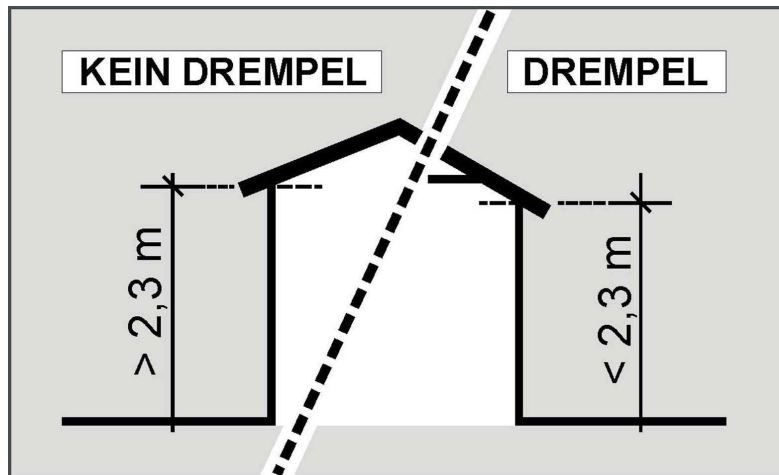


Abb. 2 Drenpel

- 2.2.5 Dachaufbauten und -einschnitte sind zulässig, soweit sie sich in die Gliederung der Fassade einfügen und ihre Länge insgesamt 1/3 der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreitet. Die Errichtung von Dachaufbauten und -einschnitten ist nur auf einer Ebene möglich.
- 2.2.6 Traufseitig eingeschobene Giebel (Zwerchhäuser) sind zulässig, soweit ihr First mindestens 0,80 m unter dem des Hauptdaches liegt. Das zulässige Breitenmaß ist auf 1/3 der traufseitigen Gebäudefront begrenzt. Bei der Errichtung von Zwerchhäusern ist die textliche Festsetzung 2.2.4 (Drenpel) nicht anzuwenden.

2.3 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.

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 und Empfehlungen

- 3.1 Zusätzlich zur Flächenversickerung wird die Sammlung in Zisternen und Verwertung als Brauchwasser empfohlen.
- 3.2 Hinsichtlich der Ingenieurgeologie sind die Vorgaben der DIN 1054 an den Baugrund zu beachten.
- 3.3 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.
- 3.4 Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation mit Anschluss an die zentrale Abwassergruppe „Untere Ahr“ anzuschließen.
- 3.5 Im Bereich des Plangebietes wird eine römische villa rustica vermutet. Es besteht daher 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 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 Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische 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.
- 3.6 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.
- 3.7 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.
- 3.8 Auf die Einhaltung der natur- und artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere der §§ 39 und 44 BNatSchG wird hingewiesen.

Energetische Empfehlungen:

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

Stadtverwaltung Remagen
Remagen, 13.12.2011

Herbert Georgi
Bürgermeister

(Siegel)