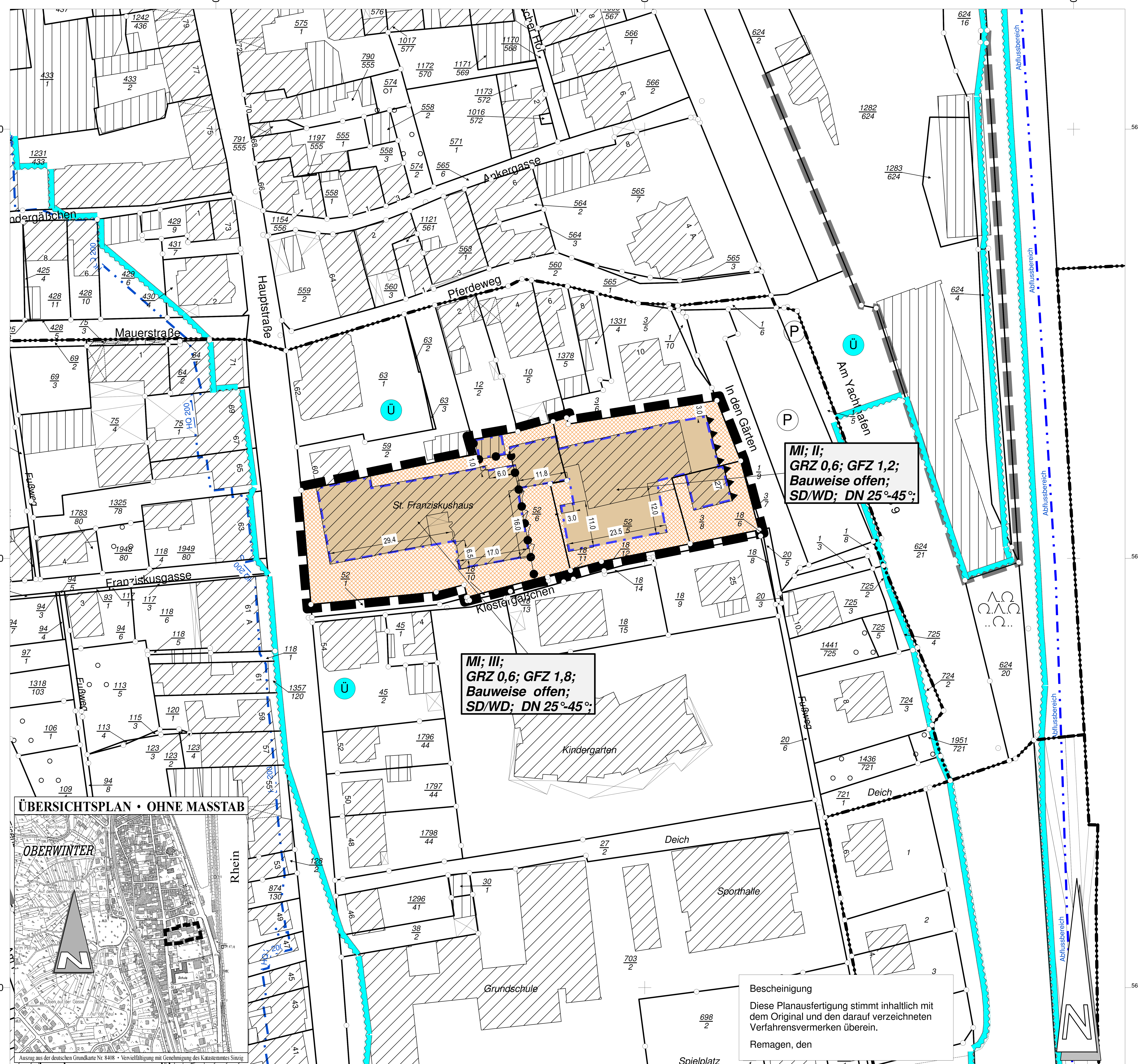
Bebauungsplan 31.13/00 " Franziskushaus"



Bescheinigung

Diese Planausfertigung stimmt inhaltlich mit dem Original und den darauf verzeichneten Verfahrensvermerken überein.

Remagen, den

Textteil

1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- § 9 Baugesetzbuch (BauGB) -

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 15 BauNVO)

(1) Im Plangebiet ist festgesetzt:
Mischgebiet – MI gemäß § 6 BauNVO

(2) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten
- Nr. 6 Gartenbaubetriebe
- Nr. 7 Tankstellen
- Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind,

nicht zulässig sind.

(3) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teilen des Gebietes nicht zulässig ist.

1.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 a BauNVO)

(1) Die Höhe baulicher Anlagen wird wie folgt beschränkt:
- bis zu zwei Vollgeschosse = max. 12,0 m Firsthöhe
- bis zu drei Vollgeschosse = max. 15,0 m Firsthöhe.

(2) Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der „Hauptstraße".

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

Entsprechend dem Lärmschutzgutachten vom 02.11.2000, welches als Anlage der Satzung beigefügt ist, sind an den zeichnerisch entsprechend festgesetzten Gebäudeseiten in Aufenthaltsräumen schallgedämmte Fenster einzubauen. Das erforderliche Mindestmaß der Schalldämmung ($R'_{w,res}$) beträgt
- im Erdgeschoss: 35 dB
- im Dachgeschoss: 40 dB

2 Örtliche Bauvorschriften
- § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO -

2.1 Gestaltung der Außenwände und Mauern

Glänzendes bzw. reflektierendes Fassadenmaterial ist unzulässig. Ausnahmen können im Falle eines technischen Erfordernisses oder zur Gewinnung von solarer Energie gestattet werden.

2.2 Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Flächen und entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen, die auf eine öffentliche Fläche zulaufen, sind nur zulässig als Mauer, Holzzaun oder Pflanzungen bis höchstens 1,00 Meter oder als durchsichtiger Maschendraht- bzw. Stahlzaun bis höchstens 1,50 Meter.

Im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen, die auf eine öffentliche Fläche zulaufen, gelten die oben bezeichneten Beschränkungen bezüglich der Einfriedungshöhe und -ausgestaltung nur zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage bzw. Carport in einer Tiefe von 5,00 Meter.

2.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausgenommen hiervon sind Hinweisschilder oder Übersichts- bzw. Orientierungstafeln. Kommerzielle Werbeträger (z. B. Plakatanschlagtafeln) sind im Plangebiet unzulässig. Ferner sind Werbeanlagen in Form von Wechsellicht- bzw. Blinklichtanlagen unzulässig.

2.4 Gestaltung der Dächer

Glänzende bzw. reflektierende Dachhautmaterialien sind unzulässig. Ausnahmen können im Falle eines technischen Erfordernisses, zur Gewinnung solarer Energien oder glasierten Dachziegeln gestattet werden.

2.5 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter

Die Abstellplätze für private Abfallbehälter sind so anzulegen und zu gestalten, dass sie als solche nicht wahrgenommen werden. Dies kann beispielsweise durch Einbeziehung in eine Einfriedung, durch Errichtung einer entsprechenden Nebenanlage oder durch Begrünung erfolgen.

2.6 Antennen

Die Anbringung von Parabolantennen ist nur oberhalb der Trauflinie zulässig.

3 Hinweise

- Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der „Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebiets des Rheins" vom 11.12.1995. Im weiteren wird darauf verwiesen, dass § 89 Landeswassergesetz (LWG) die Veränderung der Erdoberfläche, die Herstellung von Bauten und Anlagen untersagt. Eine Ausnahmegenehmigung kann nur erteilt werden, wenn bei den Baumaßnahmen kein Retentionsraum in Anspruch genommen wird. Auf § 76 LWG (Genehmigung von Anlagen im Gewässerbereich) wird verwiesen.
- Die Versiegelung ist grundsätzlich auf ein Minimum zu beschränken. Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen sowie die Stellplätze selbst sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (z. B. wassergebundene Decke oder wasserdurchlässiges Pflaster) zu versehen. Soweit sonstige Vorschriften nicht entgegenstehen wird empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser von Dächern und versiegelten Freiflächen auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern bzw. zurückzuhalten oder als Brauchwasser zu verwenden. Die erforderlichen baulichen Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Bituminöse Befestigungen und wasserundurchlässiges Verbundsteinpflaster sind unzulässig. Auf die §§ 2 Abs. 2 LWG (sparsamer Umgang mit Wasser, Abwasservermeidungsgebot, Niederschlagswasserverwertung) sowie 51 Abs. 2 LWG (Abwasserbeseitigung) wird hingewiesen
- Der Geltungsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich einer planfestgestellten Eisenbahntrasse. Es wird darauf hingewiesen, dass
  - Emissionen (insbes. Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug etc.) entstehen können;
  - im Fall des Betriebs von Zugbahn- oder sonstigen funktechnischen Einrichtungen Störungen an Anlagen Dritter entstehen können
  - Beeinflussungsmöglichkeiten durch elektromagnetische 16 2/3 Wechselfelder bestehen, die in der Nähe von elektrifizierten Bahnstrecken zu Störungen von Monitoren, medizinischen oder labortechnischen Untersuchungsgeräten und anderer Geräte führen können, die auf magnetische Felder empfindlich reagieren
- Innerhalb des festgesetzten Schutzstreifens von 0,5 m zu beiden Seiten der 0,4-kV/11-kV sowie der Fernmeldekabel ist eine Bebauung, die Anpflanzung von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt. Die Nutzung als Grün- oder Freifläche ist zulässig. Anpflanzungen im Bereich der Leitungen sind unter Berücksichtigung der VDE-Richtlinien sowie dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" mit der RWE Energie AG abzustimmen.
- Die Grundstückseigentümer unterliegen nach den §§ 16-21 Denkmalschutz- und Denkmalpflegegesetz, Rheinland-Pfalz der Melde-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht, falls durch Bauarbeiten archäologische Bodenfunde (Mauern, Erdverfärbungen, Knochen, Skeletteile, Gefäße, Scherben, Münzen, Eisengegenstände usw.) freigelegt werden sollten. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege mindestens eine Woche vorher anzuzeigen. Diese Meldung ist dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Koblenz, Festung Ehrenbreitstein, 56077 Koblenz, unter der Rufnummer 0261/73626 zu erstatten.
- Im Plangebiet befinden sich Fernmeldeleitungen der Deutschen Telekom. Baumaßnahmen und Anpflanzungen sind mindestens drei Monate vor Baubeginn mit dem zuständigen BBN 83, Robert-Bosch-Straße 12, Postfach 2054, 56727 Mayen, Telefon 02651/980-400 abzustimmen.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet nicht überbaubar/überbaubar

Nutzungsschablone (soweit verwendet)

- 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
- Baumassenzahl (BMZ) als Höchstmaß
- Baumasse (BM) als Höchstmaß
- Bauweise
- Dachform (Satteldach, /Walmdach)
- Dachneigung DN
- Firsthöhe als Höchstmaß
- Traufhöhe als Höchstmaß

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

Grenze unterschiedlicher Nutzung

Geltungsbereich

Immissionsschutzgesetz

Nachrichtliche Darstellung

Nachbarplan

Überschwemmungslinie Ü

Abflussbereich Rhein

HQ 200

VERFAHRENSLEISTE

Die Plangrundlage
stimmt hinsichtlich des Flurstückbestandes mit dem amtlichen Katasternachweis überein. (Stand: 10.03.2005)
Katasteramt Bad Neuenahr-Ahrweiler 10.03.2005 gez. Strotkamp OVR

Aufgestellt
gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) durch Beschluss des Stadtrates vom 07.06.1999
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 22.03.2000
Remagen, 15.03.2005
Bürgermeister gez. Herbert Georgi

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 10.04.- 12.05.2000
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 22.03.2000
Remagen, 15.03.2005
Bürgermeister gez. Herbert Georgi

Öffentliche Auslegung
des Entwurfes gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 11.11.2002 – 13.12.2002
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung am 30.10.2002
Remagen, 15.03.2005
Bürgermeister gez. Herbert Georgi

Satzungsbeschluss
gem. § 10 BauGB i.V. m. § 24 der Gemeindeordnung (GemO) für Rheinland Pfalz durch den Stadtrat am 10.02.2003
Remagen, 15.03.2005
Bürgermeister gez. Herbert Georgi

Ausfertigung
Dieser Plan, bestehend aus dieser Planzeichnung, sowie den textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Willen des Stadtrates überein. Das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Remagen, 15.03.2005
Bürgermeister gez. Herbert Georgi

Inkrafttreten
gem. § 10 BauGB wurde der Bebauungsplan am mit Hinweis auf Ort und Zeit zur Einsichtnahme öffentlich bekanntgemacht. 23.03.2005
Remagen, 29.03.2005
Bürgermeister gez. Herbert Georgi

STADT REMAGEN

Bebauungsplan 31.13/00 " Franziskushaus"

GEMARKUNG OBERWINTER FLUR 8
RAHMENKARTEN 8509 C und 8509 D

bearbeitet: gü. gezeichnet: mo.
remagen, den 25.06.2002

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

geändert am :
geändert am :
geändert am : 17.02.2005
Bearbeitungsstand : 20.07.2006

Maßstab 1:500

A/1 840 x 600