

Textfestsetzungen zum Bebauungsplan

## 31.19 „Ortskern Oberwinter“

der Stadt Remagen



Stadt:  
Gemarkung:  
Fluren:

Remagen  
Oberwinter  
9, 12

**Satzungsausfertigung**

Stand: September 2017

**FASSBENDER WEBER INGENIEURE** PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10

Tel.: 02633/4562-0

E-Mail: [info@fassbender-weber-ingenieure.de](mailto:info@fassbender-weber-ingenieure.de)

56656 Brohl-Lützing

Fax: 02633/4562-77

Internet: [www.fassbender-weber-ingenieure.de](http://www.fassbender-weber-ingenieure.de)



**31.19 „Ortskern Oberwinter“, Remagen**

September 2017

**Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), letztgültige Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), letztgültige Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), letztgültige Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), letztgültige Fassung
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnatuschutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), letztgültige Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), letztgültige Fassung
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), letztgültige Fassung
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 459), letztgültige Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), letztgültige Fassung
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), letztgültige Fassung
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), letztgültige Fassung
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), letztgültige Fassung
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), letztgültige Fassung
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), letztgültige Fassung

**Ausfertigungsbestätigung**

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB offengelegen hat und Gegenstand der Satzungsbeschlussfassung des Rates war, übereinstimmt.

Remagen, den .....

(Herbert Georgi)

- Bürgermeister -

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>1. Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>1</b>
1.1 Art der baulichen Nutzung .....	1
1.1.1 Mischgebiet „MI“ .....	1
1.1.2 Fläche für Gemeinbedarf: „Kirchen und soziale Zwecke“ .....	1
1.1.3 Gemeinbedarfsfläche „Kinder“ .....	1
1.1.4 Gemeinbedarfsfläche „Öffentliche Verwaltungen“ .....	1
1.2 Maß der baulichen Nutzung .....	1
1.2.1 Zahl der Vollgeschosse .....	1
<b>2. Gestalterische Festsetzungen</b> .....	<b>2</b>
2.1 Gestaltung der Vollgeschosse .....	2
2.2 Dachgestaltung.....	2
2.2.1 Dachform.....	2
2.2.2 Dacheindeckung.....	3
2.2.3 Dachneigung / Dachüberstand .....	3
2.2.4 Dachaufbauten .....	3
2.3 Fassaden, Außenwände .....	4
2.4 Fenster, Türen, Tore.....	4
2.5 Einfriedungen, Balkonbrüstungen .....	4
2.6 Werbeanlagen .....	5
2.7 Ausschluss behelfsmäßiger Bauweisen.....	5
<b>3. Landschaftsplanerische Festsetzungen</b> .....	<b>6</b>
3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke .....	6
3.2 Begrünung von Stellplatzanlagen .....	6
<b>4. Landschaftsplanerische Hinweise</b> .....	<b>7</b>
<b>5. Allgemeine Hinweise</b> .....	<b>8</b>

## Anlagen:

1. Schemaskizzen zur Gestaltung der Vollgeschosse und zur Dachgestaltung
2. RAL-Farbkarte zu Festsetzung Nr. 2.2.2 (Dachfarben)
3. RAL-Farbkarte zu Festsetzung Nr. 2.3 (Fassaden)
4. RAL-Farbkarte und Skizze zu Festsetzung Nr. 2.6 (Werbeanlagen)
5. Vorschläge Pflanzliste

## **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

#### **1.1.1 Mischgebiet „MI“**

§ 1 Abs. 6 BauNVO

Die in der Planzeichnung mit „MI 1“ und „MI 2“ gekennzeichneten Flächen werden als „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb des Mischgebietes die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Vergnügungsstätten

**nicht zulässig.**

#### **1.1.2 Fläche für Gemeinbedarf: „Kirchen und soziale Zwecke“**

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Fläche für Gemeinbedarf dient der Errichtung und dem Betrieb von

- Einrichtungen und Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke.

Ausnahmsweise ist die Errichtung von Wohnungen zulässig, wenn sie dem Hauptnutzungszweck der Gemeinbedarfsfläche in ihrer Grundfläche untergeordnet sind.

#### **1.1.3 Gemeinbedarfsfläche „Kinder“**

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Fläche für Gemeinbedarf „Kinder“ dient der Errichtung und dem Betrieb von

- Einrichtungen und Anlagen zur Betreuung und Versorgung von Heranwachsenden

#### **1.1.4 Gemeinbedarfsfläche „Öffentliche Verwaltungen“**

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Fläche für Gemeinbedarf „Öffentliche Verwaltungen“ dient der Errichtung und dem Betrieb von:

- Einrichtungen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Einrichtungen und Anlagen der Verwaltung.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **1.2.1 Zahl der Vollgeschosse**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9a BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO

Für das Plangebiet wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO die Zahl der Vollgeschosse mit max. III bestimmt.

Auf die Maßgaben der Festsetzung Nr. 2.1 wird verwiesen.

## 2. Gestalterische Festsetzungen

§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Hinweis:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unter Denkmalschutz stehende Einzelgebäude sowie Gesamtanlagen. Die Einzelheiten der äußeren Gebäudegestaltung sind daher bei

- baulichen (Erhaltungs-) Maßnahmen an dem ausgewiesenen Kulturdenkmal selbst
  - Neubaumaßnahmen im unmittelbaren Umfeld des Denkmals
- grundsätzlich mit der zuständigen (Unteren) Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Der Genehmigungsvorbehalt nach § 13 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist zu beachten.

### 2.1 Gestaltung der Vollgeschosse

Ab dem zweiten Vollgeschoss sind alle darüber liegenden Geschosse wie ein Dachgeschoss (unter Dachschrägen) zu gestalten.

Gebäude mit **flachgeneigten Dächern** (< 25°), **Flachdächern** oder **einseitigen Pultdächern**, bei denen mehr als zwei Vollgeschosse im aufgehenden Mauerwerk in Erscheinung treten, sind nur in Verbindung mit Staffelgeschossen zulässig.

Hierbei muss die Wand des Staffelgeschosses gegenüber der Außenwand des darunter gelegenen Geschosses um mind. 1,5 m zurückspringen (siehe Gestaltungsbeispiele in Anhang 1).

Die Maßgaben zur Dachgestaltung (Festsetzung Nr. 2.2) sind zu beachten.

Auf die Anlage 1 wird verwiesen.

### 2.2 Dachgestaltung

#### 2.2.1 Dachform

Für Wohn- und Hauptgebäude sind ausschließlich geneigte Dächer in Form von

- Satteldächern
- Mansarddächern
- Walmdächern
- Versetzten Pultdächern (als Abwandlung des traditionellen Satteldaches)

zulässig.

Das maximale Versatzmaß bei versetzten Pultdächern beträgt 1,20 m.

Für Haupt- und Wohngebäude, die nicht vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbar sind, können ausnahmsweise Flachdächer oder flach geneigte Dächer (< 25°) zugelassen werden.

Für Nebengebäude, die nicht vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbar sind, sind auch Pult- und Flachdächer zulässig.

Die Maßgaben der Festsetzung Nr. . 2.1 sind zu beachten.

### **2.2.2 Dacheindeckung**

Die geneigten Dächer sind mit dunklen, kleinformatigen, nicht glänzenden oder spiegelnden Materialien (z.B. Dachziegel, Natur- bzw. Kunstschiefer) einzudecken. Die Farben der Dacheindeckungsmaterialien müssen den RAL-Farben der Anlage 2 entsprechen

Es sind auch Eindeckungsmaterialien ohne RAL-Nummer-Kennzeichnung zulässig, sofern sie dem Erscheinen nach den aufgelisteten Farbtönen entsprechen.

Ausnahmsweise können für untergeordnete Teile am Dach auch Zinkblech oder Kupfereindeckungen zugelassen werden. Gewellte Dachelemente sind nicht zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig, soweit diese Anlagen auf den vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Dachflächen in der gleichen Neigung wie das Dach flach auf dem Dach errichtet werden. Der Abstand der Solaranlagen zu den Giebelwänden muss mind. 1,25 m betragen.

Garagen sind, soweit sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, grundsätzlich mit geneigten Dächern oder begrünten Flachdächern auszubilden.

### **2.2.3 Dachneigung / Dachüberstand**

Satteldächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

Die zulässige Dachneigung für Wohn- und Hauptgebäude beträgt im gesamten Plangebiet

- für Satteldächer, versetzte Pultdächer, Walmdächer: 35°- 55°
- für Mansarddächer: DN 1: 65°-80° / DN 2: 15°-30°

Dachüberstände sind giebel- und traufseitig bis zu max. 0,5 m zulässig.

Auf die Schemaskizze in der Anlage 1 wird verwiesen.

### **2.2.4 Dachaufbauten**

Zur Belichtung des Dachraumes sind Gauben mit Sattel- oder Walmdach sowie Giebelgauben, Spitzgauben und SchlepPGAuben und Hochformat-Dachflächenfenster zulässig. Die einmal gewählte Gaubenform ist an einem Gebäude für alle Gauben einzuhalten.

Die Breite der Dachgauben darf einzeln nicht mehr als 2,50 m betragen. Die Breite von Zwerchhäusern darf insgesamt 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten, einzeln jedoch max. 5,0 m betragen.

In der Summe darf die Breite sämtlicher Dachaufbauten einschließlich der Breite von Zwerchhäusern max. 2/3 der zugehörigen Trauflänge einnehmen. Mehrere Dachflächenfenster oder Dachgauben auf einer Dachfläche müssen reihenweise in einer Höhe angeordnet werden.

Der Abstand von Dachflächenfenstern, Dachaufbauten und Zwerchhäusern zu Giebelwänden, Ortgang, Graten und Kehlen muss mind. 1,25 m betragen. Dieser Abstand ist auch zwischen den Dachgauben und Zwerchhäusern einzuhalten.

Der Abstand von Dachflächenfenstern und Dachaufbauten zum First muss mind. 1,0 m, in der Dachneigung gemessen, betragen.

Dacheinschnitte sind nur auf den der dem öffentlichen Verkehrsraum der jeweiligen Erschließungsstraße abgewandten und von dort nicht einsehbaren Dachseiten zulässig.

### **2.3 Fassaden, Außenwände**

Vorhandene, für das Ortsbild charakteristische Werksteinfassaden aus Basaltlava, Tuff oder Sandstein sowie Fassaden aus Backstein oder Sichtfachwerk sind zu erhalten. Sie dürfen nicht verputzt oder verkleidet werden. Gleiches gilt für Fassadengliederungs- und -schmuckelemente, wie beispielsweise Gesimse, Bänder, Gewände, Inschriften, Wappen.

Bei der Gestaltung von Außenwänden, die nicht zu Fachwerkhäusern gehören, sind Ton- in Ton verfugte Natursteinwände, glatt verputzte Wände, Sanierputz, Wandverkleidungen aus Naturschiefer oder anthrazitfarbiger Kunstschiefer gestattet.

Die Verwendung von Kunststoffverkleidungen, Zementplatten, Strukturputz, Mosaiksteinchen, Glasbausteinen und polierten oder glänzenden Baustoffen wie Edelstahl, Fliesen und emaillierte Fassadenelemente sind nicht zulässig. Des Weiteren sind aufgesetzte oder vorgeblendete Fachwerke unzulässig.

Gebäudefassaden und Gebäudesockel dürfen in Naturstein, mit Natursteinverkleidung oder glatt verputzt in den Farben entsprechend Anlage 3 ausgeführt werden.

Gewände und Sockel oder Eckverkleidungen/-absetzungen sind in den Farben nach Anlage 3 auszuführen.

Innerhalb des Plangebietes ist in den Mischgebieten mit der Ordnungsziffer „M2“ entlang der **Hauptstraße** im Erdgeschoss straßenseitig je Gebäude max. eine Durchfahrt oder max. eine gebäudeintegrierte Garage mit einer Breite von max. 3,50 m zulässig.

### **2.4 Fenster, Türen, Tore**

Es sind ausschließlich stehende Fensterformate (im Hochformat) zulässig. Das Verhältnis von Höhe zur Breite muss mindestens 1,2 : 1,0 betragen.

Vorhandene Klappläden sind zu erhalten. Rollläden sind nur zulässig, wenn der Rollladenkasten wie auch die Führung in der Fassade nicht sichtbar sind.

Schaufenster, die eine lichte Glasbreite der Einzelscheiben von 2,00 m überschreiten, sind nicht zulässig.

Türen und Tore sind in Material, Gestaltung und Farbgebung dem Gebäude und seiner näheren Umgebung anzupassen. Malereien auf Garagentoren sind nicht zulässig.

### **2.5 Einfriedungen, Balkonbrüstungen**

An öffentliche Verkehrsflächen angrenzende Grundstückseinfriedungen bebauter Grundstücke sind nur als verputzte Mauern, Sichtmauerwerk oder Zäune aus Holz, Eisen oder Stahl oder als Kombination der o.g. Materialien auszuführen. Holz- und Metallzäune sind aus senkrechten Elementen zu erstellen. Ebenfalls zulässig sind Einfriedungen in Form von Hecken.

Sichtbetonmauern sind mit Rankgewächsen zu begrünen.

Balkonbrüstungen an Fassaden, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbar sind, sind nur mit senkrechter Teilung zulässig.

## 2.6 Werbeanlagen

Alle Werbeanlagen und Automaten haben sich in Umfang, Werkstoff, Form und Farbe der maßstäblichen Gliederung der Hausfassade unterzuordnen und einzufügen. Architekturteile wie Gesimse, Bänder, Gewände etc. dürfen von Werbeanlagen und Automaten nicht verdeckt werden.

Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung und auf der der Geschäftsstraße zugewandten Seite der Gebäude zulässig. Werbeanlagen dürfen nur bis zur Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses reichen; ihre Höhe darf **60 cm** nicht überschreiten. Sie sind in räumlichen Zusammenhang mit den Schaufenster bzw. mit dem Eingang des Gebäudes anzubringen, dürfen die Breite der Schaufenster und Eingangstüren nicht überschreiten und müssen einen Abstand von mind. 0,50 m von den seitlichen Hausenden einhalten (siehe Anlage 4).

Werbeanlagen sind nur als Einzelbuchstaben oder als zusammengesetzte Schriftzüge zulässig, die angestrahlt werden können.

Ausleger sind nur als Flachtransparente zulässig. Ihre Größe darf eine Höhe von **120 cm** und eine Breite von **80 cm** nicht überschreiten. Ausleger dürfen nur bis zur halben Höhe des ersten Obergeschossfensters am Gebäude angebracht werden.

Bei hinterleuchteten Werbeflächen und Auslegern dürfen lediglich die dekupierten (ausgeschnittenen oder durchgesteckten) Schriftzeichen leuchten, nicht jedoch der Untergrund.

Unzulässig sind:

1. Selbstleuchtende Werbeanlagen
2. Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht
3. Werbeanlagen mit grellen Farbtönen (oder vergleichbar, siehe Anlage 2): RAL 1026 Leuchtgelb, RAL 2005 Leuchtorange, RAL 2007 Leuchthellorange, RAL 3024 Leuchtröt, RAL 3026 Leuchthellrot, RAL 4003 Erikaviolett, RAL 4006 Verkehrspurpur, RAL 4008 Signalviolett, RAL 4010 Telemagenta, RAL 5002 Ultramarinblau, RAL 5005 Signalblau, RAL 5015 Himmelblau, RAL 5021 Wasserblau, RAL 5022 Nachtblau, RAL 6018 Gelbgrün
4. Werbeanlagen an Schaufenstern (Bemalungen, Beklebungen), wenn diese mehr als 20 % der Schaufensterfläche bedecken.

## 2.7 Ausschluss behelfsmäßiger Bauweisen

Hauptgebäude, Garagen oder Nebenanlagen in behelfsmäßiger Bauweise, wie Wellblechgaragen, Containerbauten usw. sind unzulässig.

### Hinweis:

Ungeachtet der getroffenen gestalterischen Festsetzungen gilt für alle im Plangebiet vorhandenen Gebäude der Bestandsschutz.



### **3. Landschaftsplanerische Festsetzungen**

*BNatSchG i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB*

#### **3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke**

*§ 8 Abs. 1 Nr. 3 LBauO*

Im gesamten Plangebiet sind nicht überbaute Grundstücksflächen, welche nicht hauswirtschaftlich genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Für betrieblich genutzte Grundstücke gilt dies, soweit die betrieblichen Belange es zulassen.

##### Hinweis

Für private Zuwege und Zufahrten sollten folgende Materialien (oder vergleichbare) verwendet werden, um eine vollständige Versiegelung zu vermeiden:

- Schotterrasen,
- Spurbahnweg mit Grassteinen,
- Splitt- und Kiesschüttungen,

Natur- oder Betonsteinpflaster mit 1 cm Fugenraum verlegt, der mit Sand oder Feinsplitt zu schließen ist.

#### **3.2 Begrünung von Stellplatzanlagen**

Oberirdische Stellplatzanlagen sind mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Für jeweils fünf Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der nachfolgenden Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Pro Baum ist eine offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> vorzuhalten. Es muss ein durchwurzelbarer Raum mit einer Grundfläche von mindestens 16 m<sup>2</sup> und einer Tiefe von mindestens 0,8 m zu Verfügung stehen. Jeder Baum im Bereich von Stellplätzen ist mit einem Anprallschutz zu versehen. Auf die Pflanzliste in der Anlage 5 wird verwiesen.

#### **4. Landschaftsplanerische Hinweise**

##### **Beseitigung von Bäumen und Gebüsch**

Die Beseitigung von Baumbestand ist lediglich in der Zeit vom 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres zulässig.

Auf die Vorschriften des Arten- und Naturschutzes in den §§ 37 BNatSchG ff. wird verwiesen.

##### **Nestschutz**

Nach § 24 Abs. 3 LNatSchG ist vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

##### **Boden**

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau-, Unterhaltungs- und ggfls. Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.

Demnach ist der Oberboden sorgsam zu behandeln. Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend DIN 18915, Blatt 2 abzuschleppen und fachgerecht in Erdmieten bis zum Wiedereinbau zwischenzulagern. Nach Beendigung des jeweiligen Vorhabens sollte der Oberboden wieder zur Andeckung im Bereich von Vegetationsflächen verwendet werden. Etwaige Überschussmassen sind einer adäquaten Folgenutzung zuzuführen.

##### **Nutzung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen.

Überschüssiges unbelastetes Niederschlagswasser sollte über die belebte Bodenzone breitflächig versickern, sofern die standörtlichen Bedingungen dies zulassen.

##### **Minderung von Flächenversiegelung und ihren Auswirkungen**

Es wird empfohlen, oberirdische Stellplätze und Hofflächen mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Porenpflaster) auszuführen, sofern nicht andere Rechtsvorschriften die Verwendung versiegelnder Beläge vorschreiben.

## 5. Allgemeine Hinweise

### Überschwemmungsgebiet des Rheins

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) alle Geländeänderungen und jegliche baulichen Anlagen innerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes einer vorherigen Ausnahmegenehmigung durch die Obere Wasserbehörde bedürfen. Dies gilt auch dann, wenn keine Baugenehmigung nach der Landesbauordnung zu erteilen ist.

Damit die Voraussetzungen zu der Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG prüfbar sind, müssen im wasserrechtlichen Antrag die Ausführungen des § 78 Abs. 3 Ziffern 1. - 4. WHG detailliert beschrieben und dargestellt werden.

Die Maßnahmen zum hochwasserangepassten Bauen und Sanieren sind insbesondere bei Wohn- und Geschäftsgebäuden zu berücksichtigen. Diesbezüglich wird auf folgende Veröffentlichungen hingewiesen:

- „**Land Unter**“ des Landes Rheinland-Pfalz

<http://www.wasser.rlp.de>

- „**Der sichere Heizöltank**“ des Landesamtes für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz

<http://www.lfu.rlp.de>

- „**Hochwasserschutzfibel**“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

<http://www.bmvbs.de>

Weitere Informationen über die Hochwassergefährdung sind unter <http://www.hochwassermanagement.rlp.de> zu erhalten.

### Denkmalschutzgesetz / Archäologie

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegen mehrere Einzeldenkmäler, deren Lage aus der Planzeichnung entnommen werden kann. Auf die Genehmigungspflicht für die Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung von unbeweglichen Kulturdenkmälern nach § 13 DSchG i.V.m. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG wird hingewiesen.

In dem Plangebiet sind archäologische Fundstellen bekannt. Der Grundstückseigentümer bzw. Bauherr unterliegt bei Bodeneingriffen der Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht nach §§ 16-21 DSchG.

Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn der Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§21 Abs. 2 DSchG RLP) Die Baubeginnanzeige ist an [landesarchaeologie-koblenz@gdke-rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke-rlp.de) oder 0261/6675 3000 zu richten.

Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden (§ 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).

### **Boden und Baugrund**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 4020, DIN 1054, DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten, insbesondere mit Laständerungen, werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Im Plangebiet können metallhaltige Aufbereitungsrückstände vorkommen. Eine Bodenbe-  
probung vor Baumaßnahmen wird empfohlen.

### **Hinweise der Deutschen Bahn AG**

Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke bedürfen der Abstimmung mit der DB Netz AG.

Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch Baumaterialien oder Erdaushub nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden. Eventuelle Lagerungen von Baumaterial oder ähnliches auf Bahngelände sind nicht gestattet.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Leuchtwerbung) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschung von Signalbildern nicht vorkommen.

Auf und im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Dies ist bei der Ausführung von Erdarbeiten zu beachten. Evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen müssen umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kostengehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger. Im Grenzbereich von Kabeltrassen müssen Abstände von mindestens 2,00 m eingehalten werden.

Der Zugang zu den Durchlässen und den Eisenbahnüberführungen müssen jederzeit für Prüfungen oder Instandhaltungsarbeiten gewährleistet sein.

Der Bauherr muss im Interesse der öffentlichen Sicherheit - auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen – durch geeignete Maßnahmen (z.B. Einfriedungen) ein Betreten der Bahnanlagen verhindert. Eisenbahngelände darf weder unterhalb noch oberhalb Terrain in Anspruch genommen werden. Die Einfriedung ist von dem Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggfls. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition siehe GUV VD33, Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird (z.B. Sicherungsgerüst, Bauzaun). Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen können.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen usw.) Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist.

### **Satzungen der Stadt Remagen**

Auf dem Gebiet der Stadt Remagen gelten insbesondere die Vorschriften der

- Baumschutzsatzung, die alle Bäume außerhalb des Waldes ab einem Stammumfang von 80 cm gemessen in 1 m Höhe schützt.
- Der Stellplatzsatzung, die die Anzahl notwendiger Stellplätze bei Gebäuden mit Wohnungen regelt.

### **Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit**

Maßstab, Maße und Daten der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich, soweit sie nicht als unverbindliche Planzeichnung gekennzeichnet sind.

Sind keine Maße im Plan enthalten, so sind die Strecken maßstäblich bis jeweils zur Mitte der Punkte oder der Linie zu ermitteln und auf volle 5 Dezimale aufzurunden.

### **Anlagen:**

1. Schemaskizzen zur Gestaltung der Vollgeschosse und zur Dachgestaltung
2. RAL-Farbkarte zu Festsetzung Nr. 2.2.2 (Dachfarben)
3. RAL-Farbkarte zu Festsetzung Nr. 2.3 (Fassaden)
4. RAL-Farbkarte und Skizze zu Festsetzung Nr. 2.6 (Werbeanlagen)
5. Vorschläge Pflanzliste

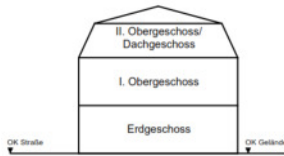
### **Hinweis:**

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Remagen, Bachstraße 2, 53424 Remagen, während der Dienststunden eingesehen werden.

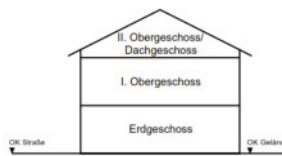
**Anlage 1:** Schemaskizzen zur Gestaltung der Vollgeschosse und zur Dachgestaltung

Erläuterung zu Festsetzung Nr. 2.1 und 2.2.1

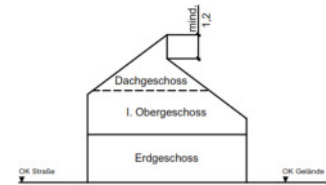
**regelmäßig zulässig:**



Mansarddach

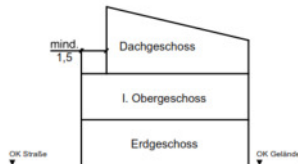


Satteldach

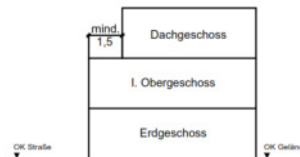


Versetztes Pulldach

**zulässig als Ausnahme, wenn vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar:**

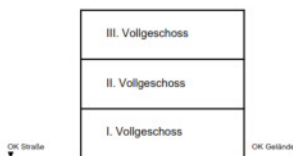


Pulldach

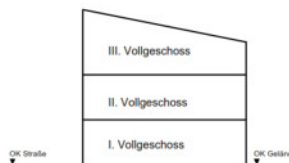


Flachdach

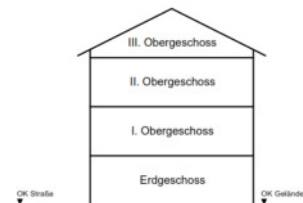
**nicht zulässig:**



Flachdach

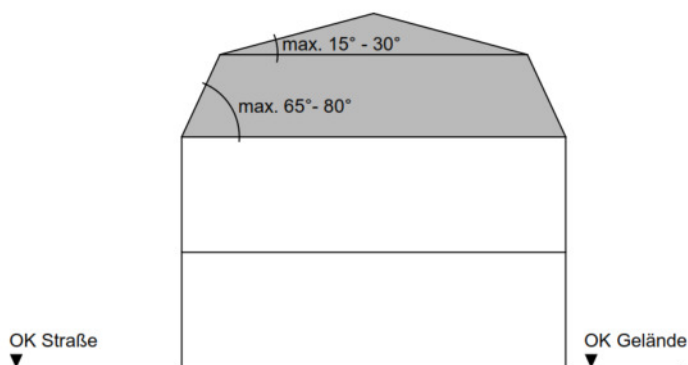


Pulldach


















Satteldach,  
3 geschossig

Erläuterung zu Festsetzung Nr. 2.2.3 (Dachneigung Mansarddach)



**Anlage 2:** RAL-Farbkarte zu Festsetzung Nr. 2.2.2:












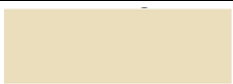






Die Farben der Dacheindeckungen müssen folgenden RAL-Farben entsprechen:  
Grundfarben schwarz, grau und braun

RAL-Nummern	RAL-Farbe	
9004	Signalschwarz	
9005	Tiefschwarz	
9011	Graphitschwarz	
9017	Verkehrsschwarz	
7010	Zeltgrau	
7011	Eisengrau	
7015	Schiefergrau	
7016	Anthazitgrau	
7021	Schwarzgrau	
7022	Umbragrau	
7024	Graphitgrau	
7026	Granitgrau	
7043	Verkehrsgrau B	
8019	Graubraun	
8022	Schwarzbraun	

**Anlage 3:** RAL-Farbkarte zu Festsetzung Nr. 2.3:

Die Farben der Fassaden müssen folgenden RAL-Farben entsprechen:











Grundfarbe Gelb und Beige

RAL-Nummern	RAL-Farbe		Fassade	Gewände, Sockel, Eckgestaltung
1000	Grün-beige		x	x
1001	Beige		x	x
1002	Sandgelb		x	x
1005	Honiggelb			x
1006	Maisgelb		x	x
1007	Narzissengelb		x	x
1011	Braunbeige			x
1012	Zitronengelb		x	x
1013	Perlweiß		x	x
1014	Elfenbein		x	x
1015	Hellelfenbein		x	x
1016	Schwefelgelb		x	x
1017	Safrangelb		x	x
1018	Zinkgelb		x	x
1019	Graubeige			x
1020	Olivgelb			x
1021	Rapsgelb		x	x



**31.19 „Ortskern Oberwinter“, Remagen**













September 2017

RAL-Nummern	RAL-Farbe		Fassade	Gewände, Sockel, Eckgestaltung
1023	Verkehrsgelb		x	x
1024	Ockergelb		x	x
1027	Currygelb			x
1028	Melonen-gelb			x
1032	Ginstergelb			x
1033	Dahliengelb			x
1034	Pastellgelb			x
1035	Perlbeige		x	x
1036	Perlgold			x
1037	Sonnen-gelb			x

**31.19 „Ortskern Oberwinter“, Remagen**

September 2017

## Grundfarbe Orange




















RAL-Nummern	RAL-Farbe		Fassade	Gewände, Sockel, Eckgestaltung
2000	Gelborange			x
2001	Rotorange			x
2002	Blutorange			x
2003	Pastellorange			x
2004	Reinorange			x
2007	Leuchthelorange			x
2008	Hellrotorange			x
2009	Verkehrsorange			x
2010	Signalorange			x
2011	Tieforange			x
2012	Lachsorange			x
2013	Perlorange			x

## Grundfarbe Grau





RAL-Nummern	RAL-Farbe		Fassade	Gewände, Sockel, Eckgestaltung
7000	Fehgrau		x	x
7001	Silbergrau		x	x
7002	Olivgrau			x
7003	Moosgrau			x
7004	Signalgrau		x	x
7005	Mausgrau			x
7006	Beigegrü			x
7008	Khakigrü			x
7009	Grüngrü			x
7010	Zeltgrü			x
7011	Eisengrü			x
7012	Basaltgrü			x
7013	Braungrü			x
7015	Schiefergrü			x
7016	Anthrazitgrü			x
7021	Schwarzgrü			x
7022	Umbragrü			x
7023	Betongrü			x
7024	Graphitgrü			x

**31.19 „Ortskern Oberwinter“, Remagen**

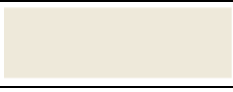

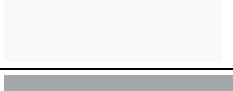





September 2017

RAL-Nummern	RAL-Farbe		Fassade	Gewände, Sockel, Eckgestaltung
7026	Granitgrau			x
7030	Steingrau		x	x
7031	Blaugrau			x
7032	Kieselgrau		x	x
7033	Zementgrau			x
7034	Gelbgrau		x	x
7035	Lichtgrau		x	x
7036	Platingrau			x
7037	Staubgrau			x
7038	Achatgrau		x	x
7039	Quarzgrau			x
7040	Fenstergrau		x	x
7042	Verkehrsgrau A		x	x
7043	Verkehrsgrau B			x
7044	Seidengrau		x	x
7045	Telegrau 1		x	x
7046	Telegrau 2		x	x
7047	Telegrau4		x	x
7048	Perlmausgrau		x	x

## Grundfarbe Braun
















RAL-Nummern	RAL-Farbe		Fassade	Gewände, Sockel, Eckgestaltung
8023	Orangebraun			x
8024	Beigebraun			x
8025	Blaßbraun			x
8029	Perlkupfer			x

## Grundfarbe Weiß

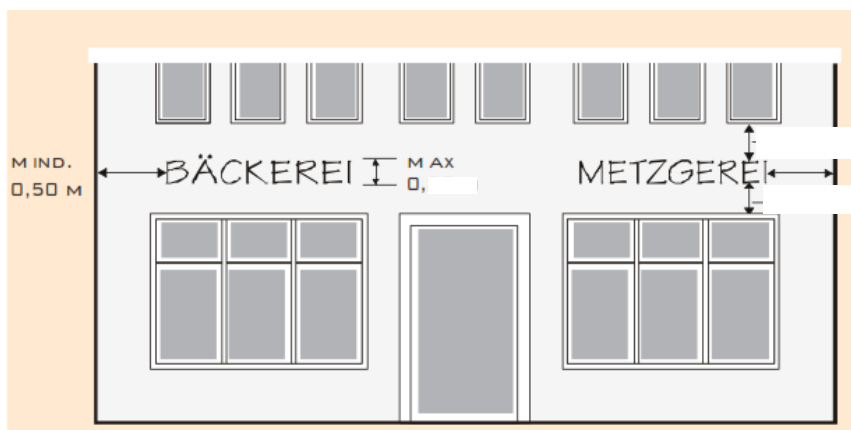
RAL-Nummern	RAL-Farbe		Fassade	Gewände, Sockel, Eckgestaltung
9001	Cremeweiß		x	x
9002	Grauweiß		x	x
9003	Signalweiß		x	x
9006	Weiß-aluminium		x	x
9007	Grau-aluminium			x
9010	Reinweiß		x	x
9016	Verkehrsweiß		x	x
9018	Papyrusweiß		x	x

**Anlage 4: RAL-Farbkarte und Skizze zu Festsetzung Nr. 2.6**

Folgende Farbtöne sind für Werbeanlagen nicht zulässig:

Grundfarbe	RAL-Nummern	
Gelb	RAL 1026 Leuchtgelb	
orange	RAL 2005 Leuchtorange	
	RAL 2007 Leuchthellorange	
rot	RAL 3024 Leuchtrot	
	RAL 3026 Leuchthellrot	
violett	RAL 4003 Erikaviolett	
	RAL 4006 Verkehrspurpur	
	RAL 4008 Signalviolett	
	RAL 4010 Telemagenta	
blau	RAL 5002 Ultramarinblau	
	RAL 5005 Signalblau	
	RAL 5015 Himmelblau	
	RAL 5021 Wasserblau	
	RAL 5022 Nachtblau	
grün	RAL 6018 Gelbgrün	

Skizze zu Festsetzung Nr. 2.6



## Anlage 5: Vorschläge Pflanzliste:

Zu pflanzende Art		Verwendungsbereiche		Baumpflanzungen (Hochstämme) in Stellplatzanlagen	sonnig	halbschattig	schattig	B I. = Bäume I. Ordnung B II. = Bäume II. Ordnung Str = Sträucher He = Heister
Acer campestre in kleinkronigen Sorten (z.B. `Huibers Elegant`)	Feld-Ahorn in Sorten			x	x	x		B II.
Crataegus crus-galli	Hahnensporn-Weißdorn			(x)	x	x		B II.
Malus in Sorten	Zierapfel			(x)	x	x		B II.
Pyrus calleryana `Chanticleer`	Stadtbirne			x	x	x		B II.
Prunus sargentii in Sorten	Scharlachkirsche			x	x	x		B II.
Sorbus aria in Sorten	Mehlbeere in Sorten			x	x			B II.
Tilia cordata in kleinkronigen Sorten (z.B. `Rancho`)	Linde in Sorten			x	x	x		B I./ B II.