

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Nachrichtliche Darstellungen

- Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
vorhandene Gebäudekörper
vorgeschlagene Flurstücksgrenze

Festsetzungen (gemäß §9 BauGB, BauNVO und PlanzV)

- Nutzungsschablone (11-16)

Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet (WA) überbaubare/nicht überbaubare Fläche

Maß der baulichen Nutzung

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen

- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Satteldach / Walmdach
Baugrenze

Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung

- Verkehrsberuhigter Bereich
Wirtschaftsweg

Grünflächen

- Private Grünflächen

Wasserflächen

- Bachlauf

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgebung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Erhaltung von Bäumen

Sonstige Festsetzungen

- Umgebung von Sichtflächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Umgebung des räumlichen Geltungsbereiches
Umgebung des räumlichen Geltungsbereiches benachbarter Bebauungspläne

Pflanzliste

als Anlage zu den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan 33.03/01 "Am Erlenbrunnen"

Pflanzliste A (Bäume)

- Esche
Vogelkirsche
Traubeneiche
Hainbuche
Rothbuche
Späte Traubeneiche
Eberesche

Pflanzliste B (Sträucher)

- Pflaumenblüten
Hundertrose
Hornveilchen
Felsenrose
Kornelkirsche
Hasel

Die Pflanzliste ist nicht abschließend. Hiermit nicht aufgeführte, gebietsweise und standortgerechte Gehölzer sind zulässig, wenn sie mit dem Bauplan der Stadt Remagen abgestimmt sind.

Teil B Textliche Festsetzungen

1. Planungsgesetzliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung
Im Plangebiet ist festgesetzt:
a) WA (Allgemeines Wohngebiet) gem. § 9 Abs. 1 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungstypen:
• Nr. 4 Garteneindeuse und
• Nr. 5 Tankstellen

Die genaue Lage und Abgrenzung der oben aufgeführten Gebiete ergibt sich aus der Planzeichnung.

1.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO
Die jeweils geltende Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse, gelten entsprechend dem Einschnitt in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) als Höchstwerte.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist unzulässig.
Die zur Ermittlung der Geschossflächenzahl maßgebliche Geschossfläche ist gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO nach den Außenmaßen in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Außenanlagen in anderen als Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungsanlagen sind bei der Bemessung der maßgeblichen Geschossfläche mitzuzurechnen.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO
Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, daß in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse die nachfolgend aufgeführten Höhenbegrenzungen (Firsthöhen) für bauliche Anlagen nicht überschritten werden dürfen:

- bis zu einem Vollgeschoss = 8,0 Meter
• bis zu zwei Vollgeschossen = 10,0 Meter

Über diese maximalen Gebäudehöhen hinaus können einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Aufzugschächte und Schornsteine ausnahmsweise zugelassen werden.

1.4 Garagen, Carports u. offene Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Die jeweilige Gebäudehöhe wird gemessen an der Gebäudemitte von der Oberkante Dachstuhl am First (= OK DF) bis zur ausgebauten Straßenkante der Erschließungsstraße (Gehweg). Bei mehreren Erschließungsstraßen am Grundstück, ist die höherliegende Straße maßgebend.

1.5 Nebenanlagen gem. § 14 BauGB
Es wird festgesetzt, daß in dem Baugewerbe außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO nur bei zu einem Baukörper von bis zu 10 Kubikmeter zulässig sind. Innerhalb eines 10 Meter-Bereiches zum Baukörper darf keine Nebenanlage zulässig sein.

1.6 Wintergärten
Die Errichtung von über dem Gelände liegenden eingeschlossenen Wintergärten ist ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bei zu einem Baukörper bis 10 Kubikmeter zulässig. Innerhalb eines 10 Meter-Bereiches zum Baukörper darf keine Wintergarten zulässig sein.

1.7 Fundamente der Straßenbegrenzungen
Die im Rahmen eines Straßenausbauens notwendigen Fundamente (Rückständer) der Straßeneinbegrenzungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

1.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen
Notwendige Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Verkehrsflächen sind im Bereich der Straßeneinbegrenzung zulässig. Straßenbegrenzungen sind mit einem Neigungsverhältnis von max. 1 : 2 anzulegen.

1.9 Sichtdrehkreuz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Die in der Planzeichnung angezeigten Sichtdrehkreuze sind von jeder weiteren Bebauung u.a. Nebenanlagen (erzucht. Stellplätze), Infraröhen, Einfriedlungen und Befriedungen dürfen im Bereich der Sichtdrehkreuze eine Höhe von 0,80 Meter über der Oberkante der Erschließungsstraße (Gehweg) an keiner Stelle überschritten. Ausgenommen sind Hochmasten, soweit sie eine freie Sicht gewährleisten.

1.10 Flächen zur Verankerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material wie Rasengittersteinen, Schottersteinen, verbleibenden Materialien oder einer wasserdurchlässigen Decke zu befestigen. Blumeneinsparungen und wasserundurchlässige Versickerungselemente sind mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuführen und zu versickern. Dazu sind beispielsweise Rasenflächen mit fache Mäuten anzulegen, in die das Niederschlagswasser geleitet wird und durch die oberste Bodenschicht versickern kann; es darf nicht möglich (z. B. aufgrund intensiver Flächen) sein, die Versickerung des Niederschlagswassers über Rippen- oder kippelartige Gräben abzuführen. Diese Anlagen sind durch einen Uferrand an der östlichen öffentlichen Einbegrenzungssystem anzuschließen.

Ist eine vollständige Versickerung nachweislich nicht möglich (z. B. aufgrund unzureichender Bodenschichten), sind die überschüssigen Niederschlagswasser in das öffentliche Entwässerungssystem zu übergeben. Die Sammlung der anfallenden Niederschlagswasser in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser wird ausdrücklich empfohlen.

1.11 Wasserflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Gründes bzw. reflektierende Fassadenmaterial ist unzulässig. Ausnahmen können im Falle eines technischen Erfordernisses oder bei Verwendung von Sonnenkollektoren gestattet werden.

1.12 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Die im Bebauungsplangebiet vorhandenen Bauelemente sind mit einem Mindestmaß von 0,80 Meter, gemessen in 1,00 Meter Höhe über dem Erdniveau, sind, soweit sie nicht einer festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche oder einer sonstigen Festsetzung entgegenstehen, zu erhalten.

Die im Bebauungsplangebiet durch die Planzeichnung 13.1 festgesetzte, der Planzeichnung veranschaulichten Flächen, sind mit Bäumen und Sträuchern aus den Listen A und B, in der Anzahl zu bepflanzen. Innerhalb dieser Flächen (= 100 Quadratmeter Grundstück) ein Baum als Hochstamm (Stammumfang 0,12 m über, gemessen in einem Meter Höhe) in einer Auswahl aus der Liste A und je 50 Quadratmeter Grundstück ein Strauch aus der Liste B zu pflanzen. Die nicht überbaubaren Flächen der Baugelände sind, soweit sie nicht als Zuwegung, Stellplätze oder Spielplätze benötigt werden, ebenso zu bepflanzen.

Alle im Bebauungsplangebiet festgesetzten Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind spätestens in der 2. Vegetationsperiode nach Fertigstellung (Abnahme) der baulichen Anlagen durchzuführen. Eine lichte Pflanzung scheidet. Bodenverbesserungsmaßnahmen sowie Pflanzenschutzmaßnahmen mit ein. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode nachzuführen.

Alle im Bebauungsplangebiet festgesetzten Grundflächenbefreiungen und die Erfüllung von Planvorgaben sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu veranlassen und zu bezeichnen. Grundstückseigentümer im Sinne dieser Bestimmung ist derjenige, der zum Zeitpunkt der vorgeschriebenen Erfüllung von Planvorgaben im Grundbuch als Eigentümer der betreffenden Grundstücke, auf denen die Maßnahmen zu ergreifen sind, eingetragen ist.

2. Örtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)
2.1 Sockelhöhe
Die Oberkante des Rohfußbodens darf max. 0,50 Meter über der Oberkante der ausgebauten öffentlichen Gehweges liegen. Bezugspunkt ist die Mitte der straßenbegrenzenden Gebäudezeile. Bei mehreren Gebäuden ist die mittlere Höhe der Gebäudezeile maßgebend. Bei der Errichtung von Gebäuden mit Sockelhöhe ist die Sockelhöhe des Gebäudes mindestens 0,80 Meter unterhalb des Firstes des benachbarten Gebäudes zu errichten. Das Errichten von mehreren vertikal übereinanderliegenden Dachziegel ist unzulässig.

2.2 Gestaltung der Außenwände und Mauern
Glänzend bzw. reflektierende Fassadenmaterial ist unzulässig. Ausnahmen können im Falle eines technischen Erfordernisses oder bei Verwendung von Sonnenkollektoren gestattet werden.

2.3 Einfriednungen
Einfriedlungen an öffentlichen Flächen und entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen, die auf eine öffentliche Fläche zulaufen, sind nur zulässig als Mauer, Holzzaun oder Pfahlzaun bis höchstens 1,00 Meter oder als dornstacheliger Maschendraht- oder Stahlgitter bis höchstens 1,50 Meter.

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

In den ausgewiesenen Sichtdrehkreuzen dürfen Einfriedlungen eine Höhe von 0,80 Meter über Geländehöhe nicht überschreiten (siehe auch Ziff. 1.9). Ansonsten sind Einfriedlungen bis Freise der Sichtdrehkreuzen zulässig. Die Errichtung von Einfriedlungen ist bis Freise der Sichtdrehkreuzen bis Freise der Einfriedlungen innerhalb eines 10 Meter-Bereiches zum Baukörper darf keine Einfriedlungen zulässig sein.

2.4 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Ausgenommen hiervon sind Hinweisanlagen oder Übersichts- bzw. Orientierungstafeln, kommerzielle Werbung (z. B. Plakatschaltungen) und im Plangebiet unzulässig. Ferner sind Werbeanlagen in Form von Wechsel- bzw. Blinklichtern unzulässig.

2.5 Errichtung von Dächern
Glänzend bzw. reflektierende Dachaufbauten sind unzulässig. Ausnahmen können im Falle eines technischen Erfordernisses oder bei Verwendung von Sonnenkollektoren gestattet werden.

2.6 Dachformen, -neigungen und -überstände
Die Dachformen und -neigungen ergeben sich aus dem Einschnitt der Planzeichnung (siehe Nutzungsschablone). Die Dachhöhe wird gemessen von der Oberkante der Dachstuhldecke bis zur Oberkante der Dachstuhldecke. Die Dachhöhe wird gemessen von der Oberkante der Dachstuhldecke bis zur Oberkante der Dachstuhldecke.

Die Dachhöhe wird gemessen von der Oberkante der Dachstuhldecke bis zur Oberkante der Dachstuhldecke. Die Dachhöhe wird gemessen von der Oberkante der Dachstuhldecke bis zur Oberkante der Dachstuhldecke.

Die Dachhöhe wird gemessen von der Oberkante der Dachstuhldecke bis zur Oberkante der Dachstuhldecke. Die Dachhöhe wird gemessen von der Oberkante der Dachstuhldecke bis zur Oberkante der Dachstuhldecke.

2.7 Dächer
Die Errichtung von Dächern ist bis zu einer Höhe von 1,00 Meter zulässig. Die Dachhöhe wird gemessen von der Oberkante der Dachstuhldecke bis zur Oberkante der Dachstuhldecke.

2.8 Zwerchhäuser
Traufseitig eingeschobene Giebel (Zwerchhäuser) sind zulässig. Das zulässige Breitenmaß ist auf 1/3 der traufseitigen Gebäudehöhe begrenzt. Bei der Errichtung von Zwerchhäusern sind in den Textlichen Festsetzungen enthaltene Orientierungsangaben nicht anzuwenden. Der Abstand zu den seitlichen Gebäudewänden muß mindestens 1,00 Meter betragen und mindestens 0,80 Meter unterhalb des Firstes des Hauptgeschosses liegen.

2.9 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter
Die Abstellplätze für private Abfallbehälter sind so anzulegen und zu gestalten, daß sie als solche nicht wahrgenommen werden. Das kann beispielsweise durch Errichtung in einer Einriedung, durch Errichtung einer entsprechenden Nebenanlage oder durch Begrünung erfolgen.

2.10 Antennen
Parabolantennen sind im Bereich der Fassaden grundsätzlich unzulässig. Im Bereich der Dächer sind Parabolantennen ausnahmsweise zulässig, wenn hiermit keine Beeinträchtigung des Stadtbildes verbunden ist.

3. Hinweise
Die Grundstückseigentümer unterliegen nach den §§ 16-21 Denkmalschutz- und Denkmalförderungsgesetz, Rheinland-Pfalz der Mauer-, Erhaltung- und Abkehrpflicht. Ferner ist das zu errichtende Gebäude mit Schutzzeichen auszustatten. Hierauf kann verzichtet werden, wenn im Rahmen der Baumaßnahmen durch ein vom Bauherrn vorgegebenes Gutachten nachgewiesen wird, daß Schutzmaßnahmen nicht erforderlich sind.

VERFAHRENSLEISTE

Die Plangrundlage stimmt hinsichtlich des Flurstückbestandes mit dem amtlichen Katasternachweis überein. (Stand: 27.06.2000)

Bad Neuenahr-Ahrweiler, den 29.05.2000
Katasteramt Bad Neuenahr-Ahrweiler

Aufgestellt gem. § 2 (1) BauGesetzbuch (BauGB) durch Beschluss des Stadtrates vom 05.10.1994 Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 05.05.1994

Remagen, den 06.05.1999
Der Bürgermeister: Denn

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 17.6. bis 18.06.1999
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 05.05.1999

Remagen, den 21.06.1999
Der Bürgermeister: Denn

Öffentliche Auslegung des Entwurfes gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 14.07. bis 17.03.2000
Örtliche Bekanntmachung von Ort und Dauer der Auslegung am 02.07.2000

Remagen, den 20.03.2000
Der Bürgermeister: Denn

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung (GemO) für Rheinland-Pfalz durch den Stadtrat am 15.05.2000

Remagen, den 16.05.2000
Der Bürgermeister: Denn

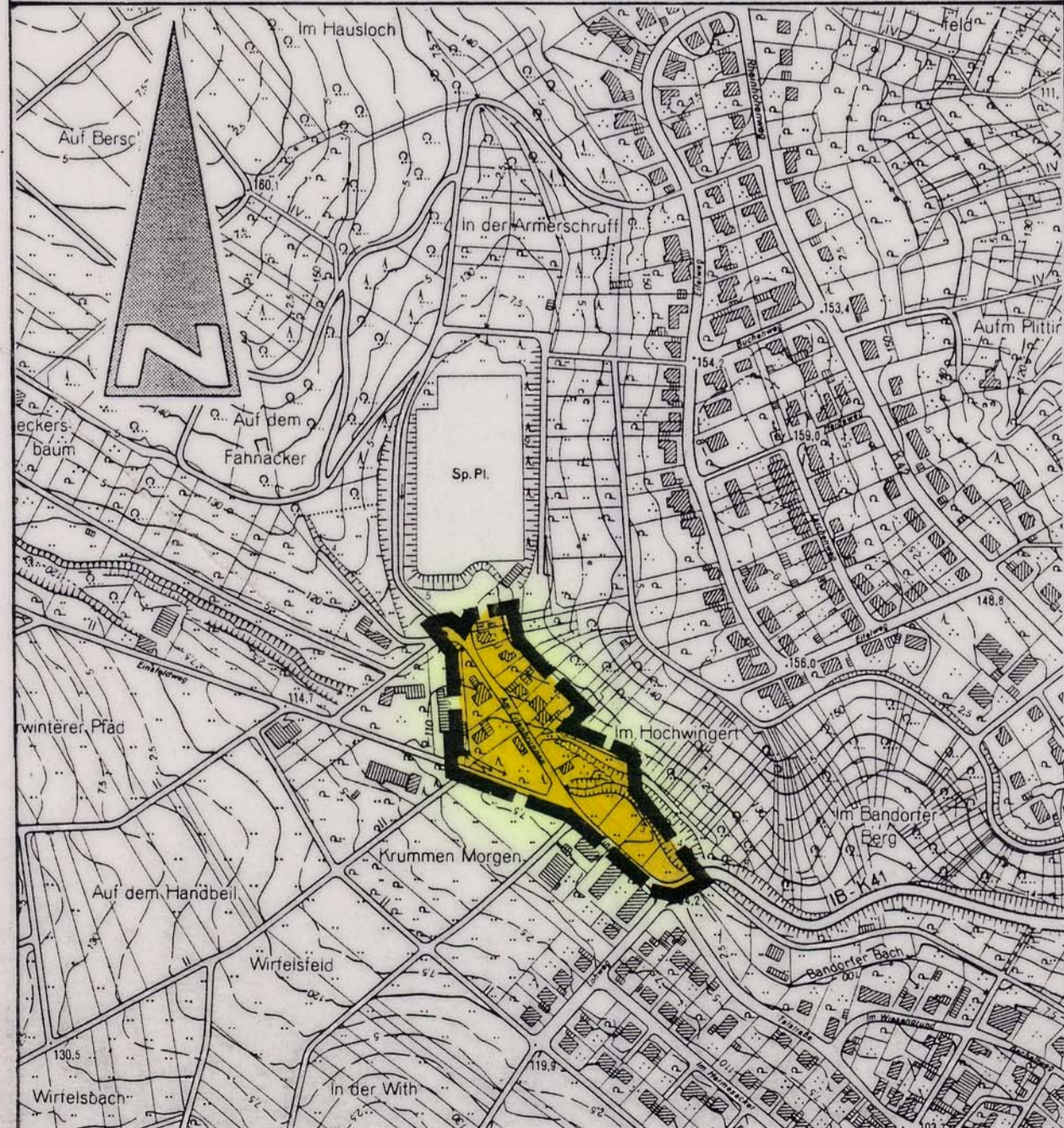
Ausfertigung Dieser Plan, bestehend aus dieser Planzeichnung, sowie den textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Willen des Stadtrates überein. Das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Remagen, den 16.05.2000
Der Bürgermeister: Denn

Inkrafttreten gem. § 10 BauGB wurde der Bebauungsplan am 10.07.00 mit Hinweis auf Ort und Zeit zur Einsichtnahme öffentlich bekanntgemacht.

Remagen, den 13.07.2000
Der Bürgermeister: Denn

ÜBERSICHTSPLAN M.1:5000



STADT REMAGEN BEBAUUNGSPLAN 33.03/01 "AM ERLBRUNNEN" GEMARKUNG OBERWINTER FLUR 2 u.22 RAHMENKARTEN 8408B u.8409D MASSTAB 1:500