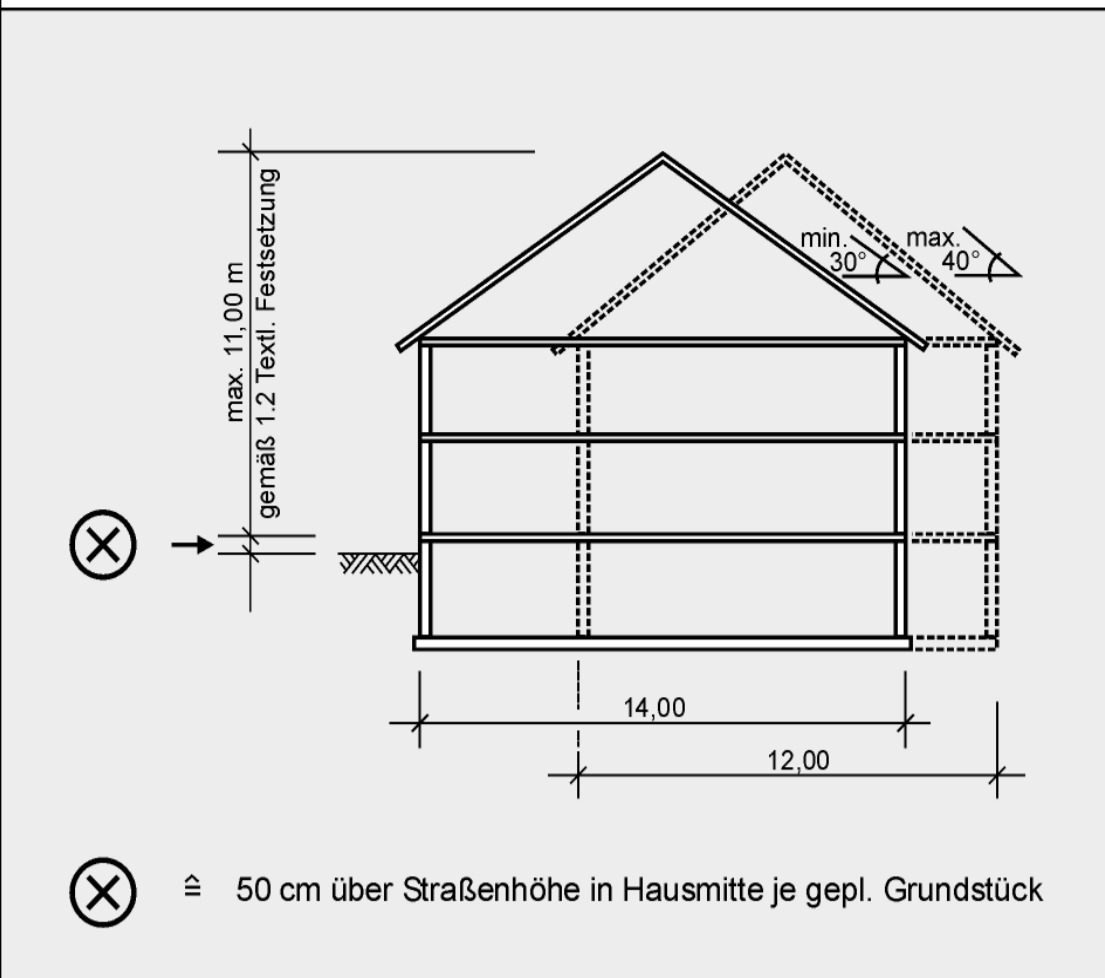


# BEBAUUNGSPLAN 33.05/01 "Krummen Morgen"

Textteil

BEISPIELSCHNITT · OHNE MASSTAB



- Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))
  - Art der baulichen Nutzung**  
Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind festgesetzt:
    - WA (Allgemeines Wohngebiet) gem. § 4 BauNVO
    - Fläche für Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO
  - Höhe der baulichen Anlagen**  
Die Höhe von baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet wird gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auf Firsthöhen von 11,00 m begrenzt. Die jeweilige Gebäudehöhe wird gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte von der Oberkante Dachhaut am First (= OK DF) bis zur Oberkante des Rohbodens im Erdgeschoss.  
Über diese maximalen Gebäudehöhen hinaus können einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten, wie Aufzugsschächte und Schornsteine, ausnahmsweise zugelassen werden.  
Die Sockelhöhe X (siehe Skizze) beträgt maximal 0,50 m über Straßenhöhe, jeweils gemessen in der Mitte der geplanten Grundstücke. Werden ggf. mehrere Grundstücke gemeinsam bebaut, so ist die Sockelhöhe dementsprechend anzusetzen.
  - Beschränkung der Zulässigkeit von Wohnungen pro Gebäude**  
Im gesamten Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
  - Ausnahmen zur Überschreitung von Baugrenzen pro Gebäude**  
Eine Überschreitung der Baugrenzen um höchstens 1,00 m für Gebäudeteile auf höchstens 2/3 der Baugrundfläche ist als Ausnahme im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig, sofern sich aus anderen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen nichts anderes ergibt.
  - Garagen und Stellplätze**  
Garagen sind grundsätzlich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen oder in den seitlichen Abstandsflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis höchstens 3,00 m hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Im Bereich der zum Bauverfahren „J“ gehörenden Grundstücke dürfen Garagen auch in der nordöstlichen Abstandsfläche erstellt werden.  
Vorgärten dürfen mit maximal 30 % ihrer Fläche für Stellplätze, Einfahrten und Zugänge befestigt werden. (siehe auch PK1.2.3)  
Garagen dürfen ausdrücklich nicht entlang von Grundstücksgrenzen errichtet werden an die öffentliche Verkehrsflächen unmittelbar anschließen.
  - Wintergärten**  
Die Errichtung von eingeschossigen Wintergärten ist ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Überschreitung der überbaubaren Flächen ist nur bis zu einer Größe von 15,00 qm zulässig. Wintergärten und Terrassen von Doppelhausbebauungen dürfen entlang der gemeinschaftlichen Grundstücksgrenzen mit Sichtblenden von 4,00 m Länge und 2,80 m Höhe errichtet werden.
- Bauordnungsrechtliche Vorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und § 4 Abs. 6 LBAuO)
 

Im Geltungsbereich der Satzung sind Torneidächer, Satteldächer und Walmdächer sowie hiervon abgeleitete Sonderformen, wie beispielsweise Schindeldächer, versetzte Putzfelder, Turmdächer usw., uneingeschränkt zulässig. Feine Putzdächer sind außer auf Nebenanlagen und untergeordneten Gebäudeteilen lediglich innerhalb der für soziale und kulturelle Einrichtungen und Gebäude festgesetzten Flächen zulässig.

  - Dachaufbauten und Dachneigungen**  
Dachaufbauten und Dachneigungen sind zulässig bis 40 % der Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes.
  - Gestaltung der Dachneigung**  
Die Firstrichtung ist nicht vorgeschrieben.  
Soweit im Bebauungsplan Dachneigungen als Mindest- bzw. Höchstgrenzen festgesetzt werden, sind diese Dachneigungen für mindestens 2/3 der gesamten Dachfläche einzuhalten. Untergeordnete Dachteile oder Dächer von Nebenanlagen bleiben von der Dachneigungsfestsetzung unberührt. Dachneigungen und Traufhöhen von Doppelhäusern sind straßenseitig einheitlich auszuführen. Gebäudeabschnitte sind wie Gebäude zu beurteilen.
  - Außenanlagen**  
Vorgärten sind gegen die öffentlichen Flächen mit Rasenkantensteinen oder mit einer lebenden Hecke aus Sträuchern abzugrenzen. Sonstige Einfriedungen an öffentlichen Flächen sind nur zulässig:
    - als Mauer oder Holzzaun bis höchstens 1,00 m
    - als durchsichtiger Maschendraht- oder Stahlgitterzaun bis höchstens 1,50 m
 Pflanzungen dieser festgesetzten Höhen nicht überschreiten.  
Die im Rahmen des Straßenausbaus notwendigen Fundamente der Randbegrenzungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht als Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden. Zufahrten und Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, wie beispielsweise Betonsteinpflaster, wasserpermeable Decke, Rasengittersteine, Schottersteinen und ähnlichem.  
Je 200 qm Grundstücksfläche der privaten Grundstücke ist jeweils 1 Baum I. Ordnung bzw. 1 Baum II. Ordnung oder 2 Obstbäume der Pfanzliste des Textes zum Vorhaben- und Erschließungsplan zu pflanzen. Obstbäume sind nur im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig.  
Insgesamt sind mindestens 30 % der Baugrundstückfläche mit Baum- oder Strauchpflanzungen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

## Planzeichenerklärung

- |   |   |   |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 4 | 5 | 6 |
| 7 | 8 | 9 |
- Nutzungsschablonen
- Art der baulichen Nutzung
- Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - Dachform (i. F. Festsetzungen)
  - Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
  - Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
  - Baumassenzahl
  - Bauweise: 0 = Nur Einzelhaus oder Doppelhaus zulässig
  - max. Firsthöhe / höchst. Dachneigung mind. / höchst. k.A. = keine Angaben

- Baugrenze

## Gemeinbedarfsflächen

- Gemeinbedarfsflächen
- Kulturelle Einrichtungen
- Sozialeinrichtungen

## Verkehrsflächen

- Straßengrenze
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußgängerbereich
- Wirtschaftsweg

## Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

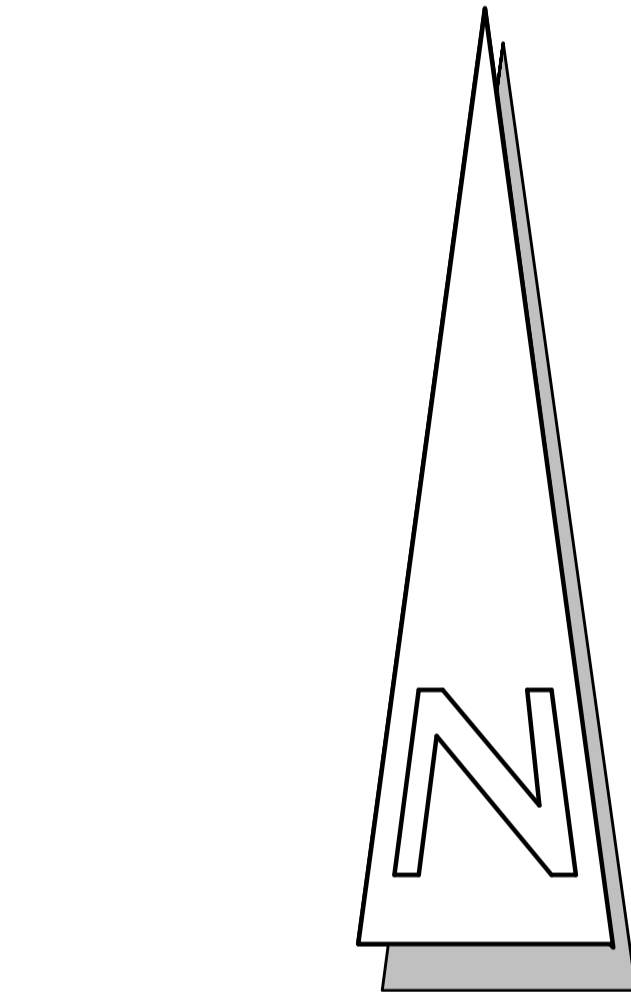
- Rückhaltebecken

## Massnahmen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

- Anpflanzungsfläche
- Sonstige Planzeichen
- Geltungsbereich
- Grenze unterschiedlicher Nutzung

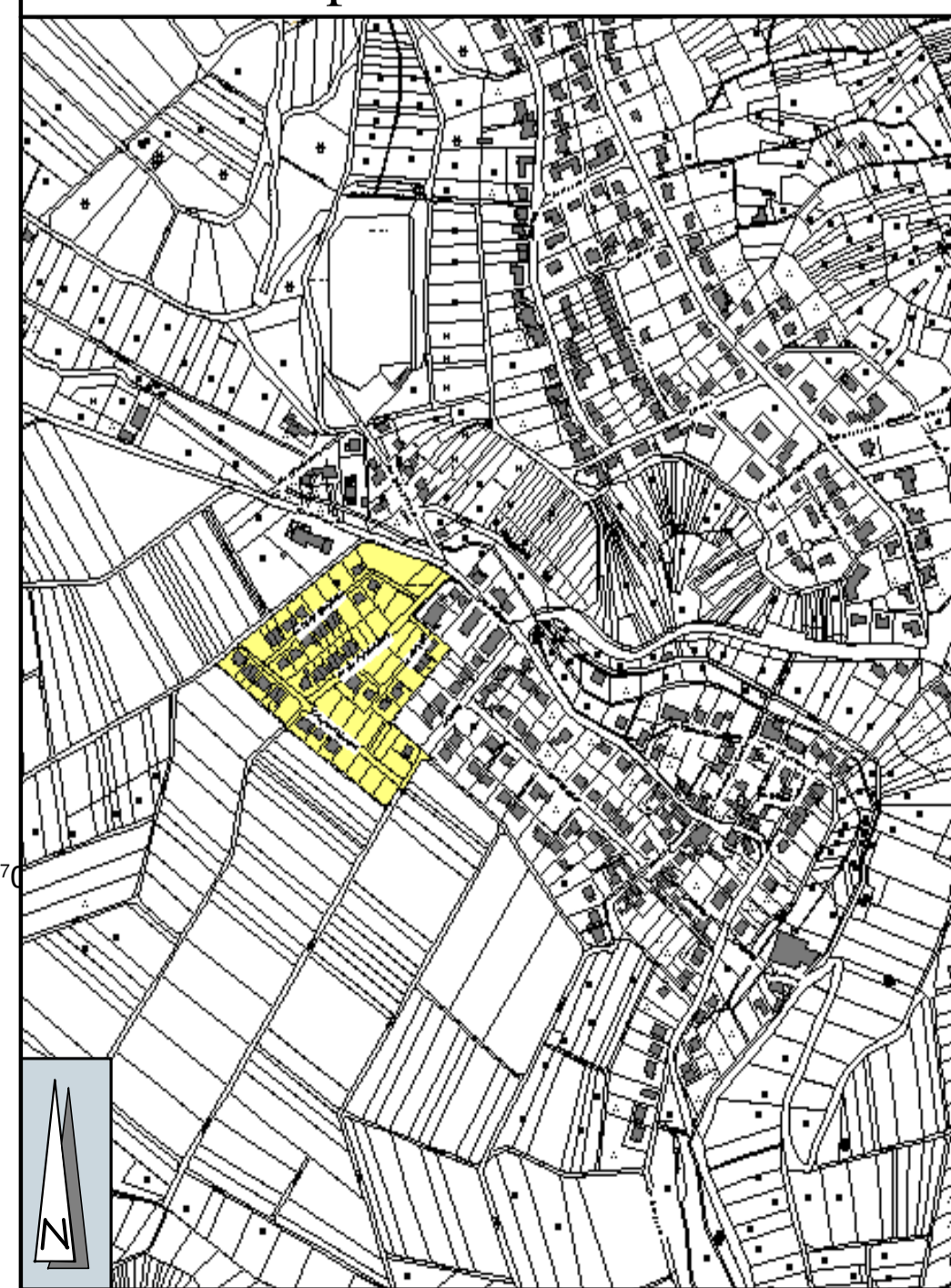
## Nachrichtliche Darstellungen

- Nachbarplan



**Beseinigung**  
Diese Planfertigung stimmt inhaltlich mit dem Original und dem damit verbundenen Verfassungsvermerk überein.  
Remagen, den

## Übersichtsplan ohne Maßstab



## VERFAHRENSLEISTE

Die Plangrundlage stimmt hinsichtlich des Planstoffbestandes mit dem amtlichen Katasterverzeichnis überein. (Stand: 25.06.2002)

Katasteramt Bad Neuenahr-Ahrweiler, gez. I.V. Benz

Aufgestellt gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) durch Beschluß des Stadtrates vom 24.09.2001

Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 19.12.2001  
Remagen, den 20.12.2001  
Der Bürgermeister, gez. Dem

Öffentliche Auslegung des Entwurfs gem. § 3 (3) BauGB in V. mit § 3(1) Satz 2 Nr. 1 BauGB in der Zeit vom 02.01. - 08.02.2002  
Örtliche Bekanntmachung der Auslegung am 19.12.2001  
Remagen, den 04.06.2002  
Der Bürgermeister, gez. Dem

Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung (GemO) für Rheinland Pfalz durch den Stadtrat am 29.04.2002  
Remagen, den 04.06.2002  
Der Bürgermeister, gez. Dem

Ausfertigung  
Dieser Plan, bestehend aus dieser Planzeichnung, sowie den textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Willen des Stadtrates überein. Die gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
Remagen, den 05.06.2002  
I. Beigewordener, gez. I.V. Fuchs

Inkrafttreten  
gem. § 10 BauGB wurde der Bebauungsplan am 03.07.2002 mit Hinweis auf Ort und Zeit zur Einsichtnahme öffentlich bekanntgemacht.  
Remagen, den 29.07.2002  
I. Beigewordener, gez. I.V. Fuchs

## STADT REMAGEN

Vorhaben und Erschließungsplan  
33.05/01 "Krummen Morgen"

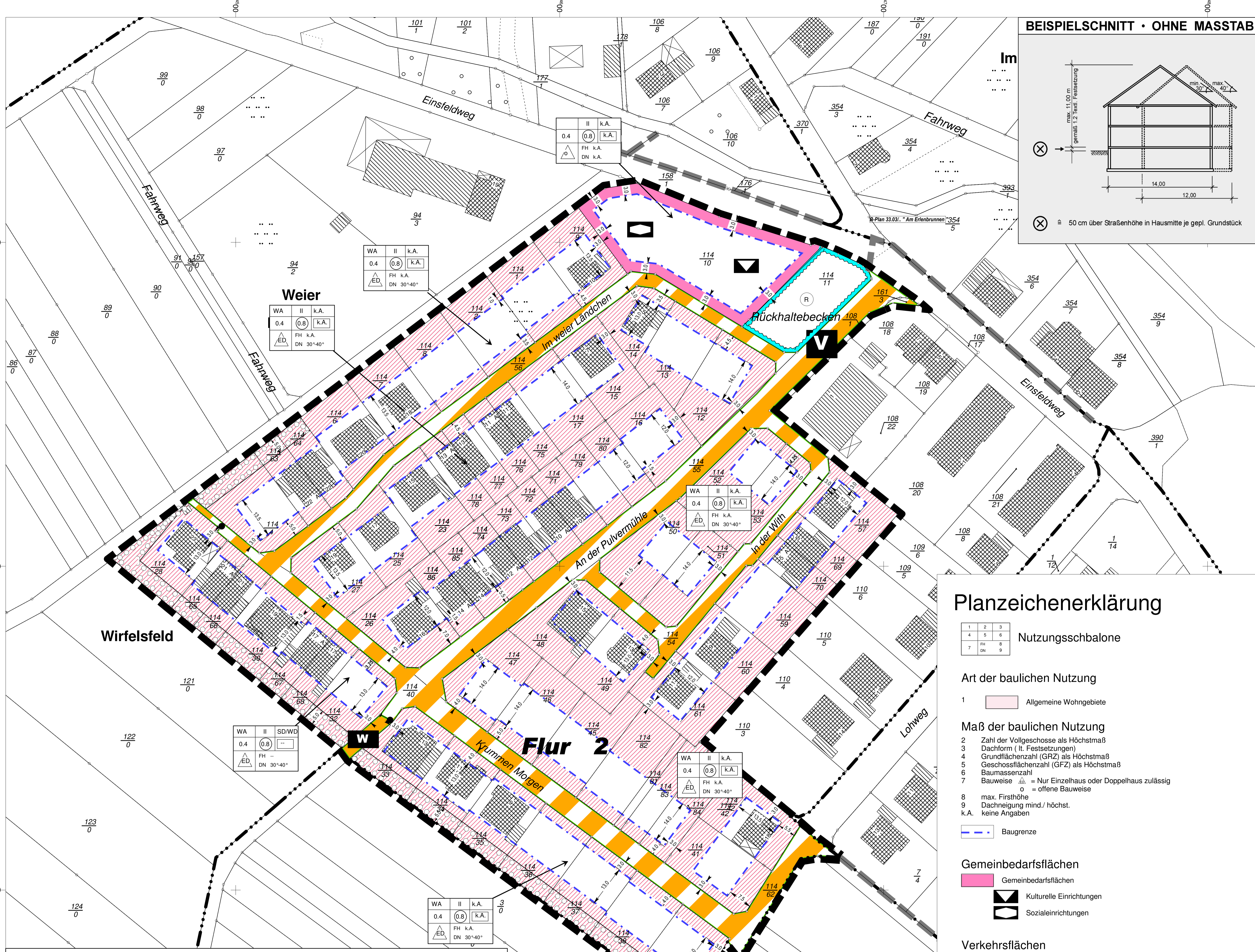
GEMARKUNG OBERWINTER FLUR 2 u. 3  
RAHMENKARTEN 84088 u. 8409C

Gebasisinformationen mit Genehmigung der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz

remagen, den 03.06.2002  
bearb.: gju, gez. mo.

Ausdruck vom 30.07.2002

Maßstab 1:500



### Landespflegerische Maßnahmen

**MASSNAHME 1: (Siehe Planzeichnung)**  
Entsiegelung / Beseitigung von vorhandenen Wirtschaftswegbefestigungen

**MASSNAHME 2:**  
Anlage von Baumhecken (Breite gemäß Planzeichnung; bei 5,00 m Breite dreireihig und bei 3,00 m Breite zweireihig herzustellen).  
Pflanzung von Gehölzen einheimischer Arten, ausschließlich gemäß Pflanzlisten (siehe Anlage zum Text)  
5% Bäume I. Ordnung gemäß Liste „A“  
10% Bäume II. Ordnung gemäß Liste „B“  
85% Sträucher gemäß Liste „C“  
Ausführung im Dreiecksverband  
Pflanzenabstand 1,00 m  
Pflanzabstand 1,00 m

**MASSNAHME 3:**  
Pflanzung von Strauchbäumen einheim. Arten (und Sorten hieraus). Die Verschiebung der dargestellten Standorte um jeweils bis zu 15,00 m ist zulässig.

**MASSNAHME 4: (siehe Textliche Festsetzungen).**  
Mindestdurchgrünung privater Flächen (je 200,00 qm überschrittener privater Grundstücksfläche sind min. zu pflanzen):  
1 Baum I. Ordnung gemäß Liste „A“ oder  
1 Baum II. Ordnung gemäß Liste „B“ oder  
2 Obstbäume gemäß Liste „E“ und  
zusätzlich  
5 Sträucher gemäß Liste „C“

**MASSNAHME 5:**  
Pflanzung von min. 2 Obstbäumen (Hoch oder Halbstämmen) je dargestelltem Grundstück. Die Bepflanzung ist zusätzlich zur Mindestdurchgrünung nach Maßnahme 4 auszuführen.

**MASSNAHME 6: (siehe Textliche Festsetzungen)**  
Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten Verkehrs- und Lagerflächen, z.B. durch:  
Wassergebundene Decke  
HGT-Decke  
Rasengitterpflaster  
Wasserdurchlässiges Pflaster z.B. aus Einkornbeton  
Rasengittersteine  
Schotterterrassen, etc.

**MASSNAHME 7:**  
Naturnahe Gestaltung einer Biotopfläche mit wechselfeuchter Versickerungsfläche: Anpflanzung mit mind. 5 Bäumen (Hochstämmen oder Stammbüschen mind. 12-14 cm Stammumfang) gemäß Pflanzlisten „A“ und/oder „B“  
Zusätzlich gruppige Pflanzung von mind. 30 Sträuchern gemäß Pflanzliste „C“

**HINWEIS 1: (siehe Textliche Festsetzungen)**  
Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet.

**EMPFEHLUNG 1:**  
Unversiegelter Anschluß vorh. Wirtschaftswege (z.B. Spurweg, Schotter, Rasengitterpflaster, wassergebundene Decke etc.)

**EMPFEHLUNG 2:**  
Reduzierung des Versiegelungsgrades öffentlicher Verkehrsflächen (Minimierung des Ausbauschritts, wasserdurchlässige Gestaltung von PKW-Stellplätzen etc.)