

# Textliche Festsetzungen

## 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind festgesetzt:

- a) WA (Allgemeines Wohngebiet) gem. § 4 BauNVO
- b) Fläche für Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO

### 1.2 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 abzustufen.

### 1.3 Beschränkung der Zulässigkeit von Wohnungen pro Gebäude

Im gesamten Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

### 1.4 Ausnahmen zur Überschreitung von Baugrenzen pro Gebäude

Eine Überschreitung der Baugrenzen um höchstens 1,00 m für Gebäudeteile auf höchstens 2/3 der Baukörperbreite ist als Ausnahme im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig, sofern sich aus anderen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen nichts anderes ergibt.

### 1.5 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 Baufenster „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 Pkt.2.3)

Garagen dürfen ausdrücklich nicht entlang von Grundstücksgrenzen errichtet werden an die öffentliche Verkehrsflächen unmittelbar anschließen.

### **1.6 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.

## **2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften ( § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs.1 und § 4 Abs.6 LBauO)**

Im Geltungsbereich der Satzung sind Tonnendächer, Satteldächer und Walmdächer sowie hiervon abgeleitete Sonderformen, wie beispielsweise Shed-Dächer, versetzte Pultdächer, Turmdächer usw., uneingeschränkt zulässig. Reine Pultdächer sind außer auf Nebenanlagen und untergeordneten Gebäudeteilen lediglich innerhalb der für soziale und kulturelle Einrichtungen und Gebäude festgesetzten Flächen zulässig

### **2.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig bis 40 % der Trauflänge des jeweiligen Gebäudes.

### **2.2 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.

### **2.3 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 Stahlzaun bis höchstens 1,50 m

Pflanzungen dürfen diese festgesetzten Höhen nicht überschreiten.

Die im Rahmen des Straßenausbaues notwendigen Fundamente der Randbegrenzungen sind auf den angrenzenden Grundstücksflächen 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, wassergebundener Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen und ähnlichem.

Je 200 qm Grundstücksfläche der privaten Grundstücke ist jeweils 1 Baum I. Ordnung bzw. 1 Baum II. Ordnung oder 2 Obstbäume der Pflanzliste des Textes zum Vorhaben- und Erschließungsplan zu pflanzen. Obstbäume sind nur im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig.

Insgesamt sind mindestens 30 % der Baugrundstücksfläche mit Baum- oder Strauchpflanzungen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

STADVERWALTUNG REMAGEN  
Remagen,

(Siegel)

Denn  
Bürgermeister