

Textteil

1 **Planungsrechtliche Festsetzungen**

§ 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.1 **Art der baulichen Nutzung**

1.1.1 **WA – Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

nicht zulässig sind.

1.1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Beherbergungsbetriebe und sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 + 2 BauNVO) allgemein zulässig sind.

1.1.2 **MI – Mischgebiet** (§ 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten

- Nr. 6 Gartenbaubetriebe

nicht zulässig sind.

1.1.3 **GE – Gewerbegebiet** (§ 8 BauNVO)

1.1.3.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart

- Nr. 3 Vergnügungsstätten

nicht zulässig ist.

1.1.3.2 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein erlaubt.

1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 16 BauNVO)

1.2.1 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO ist unzulässig.

1.2.2 Die zur Ermittlung der Geschossflächenzahl maßgebliche Geschossfläche ist gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO nach den Außenmaßen in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Bemessung der maßgeblichen Geschossfläche mitzurechnen.

1.2.3 Zusätzlich zu der angegebenen Anzahl an Vollgeschossen darf in den Baugebieten eine als Vollgeschoss ausgebaute Tiefgarage erstellt werden. Die hierdurch entstehenden Stellplatz- und Verkehrsflächen sind nicht auf die zulässige Grund- und Geschossfläche anzurechnen.

1.2.4 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist im Gewerbegebiet eine bis zu 130,0 m lange Hellinganlage zulässig.

1.3 **Garagen, Carports u. offene Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 1.3.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen bis maximal 8,00 Meter hinter der hinteren Baugrenze zulässig, soweit sie hierdurch nicht in festgesetzte Grünflächen zu liegen kommen.
- 1.3.2 Garagen und Carports müssen – unabhängig von einer Baugrenze – zwischen Einfahrt und Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 5,00 Meter einhalten, auch dann, wenn der Abstand der überbaubaren Fläche von der Verkehrsfläche geringer festgesetzt ist. Sie dürfen nicht unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsflächen angrenzen.
- 1.3.3 Sind im Bebauungsplan Flächen für Stellplätze und Garagen zeichnerisch festgesetzt, so sind die Absätze 1.3.1 und 1.3.2 nicht anzuwenden.
- 1.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
Es wird festgesetzt, dass in den Baugebieten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO nur bis zu einem Bauvolumen von 50 Kubikmeter zulässig sind.
- 1.5 Fundamente der Straßenbegrenzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
- 1.5.1 Die im Rahmen eines Straßenausbaues notwendigen Fundamente (Rückenstützen) der Straßenrandbegrenzungen sind bis zu einer Tiefe von 20 cm auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
- 1.5.2 Notwendige Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Verkehrsanlagen in einer Höhe von bis zu 0,50 Meter sind nicht in der Planzeichnung dargestellt, aber dennoch zulässig. Straßenböschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von max. 1 : 1,5 anzulegen.
- 1.6 Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeder weiteren Bebauung, u.a. Nebenanlagen (einschl. Stellplätze), freizuhalten. Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen im Bereich der Sichtdreiecke eine Höhe von 0,60 Meter über Oberkante ausgebaute Erschließungsstraße (Gehweg) an keiner Stelle überschreiten. Ausgenommen sind Hochstämme, soweit sie eine freie Sicht gewährleisten.
- 1.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 1.7.1 Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen sowie die Stellplätze selbst sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (z. B. wassergebundene Decke oder wasserdurchlässiges Pflaster) herzustellen.
- 1.7.2 Die im Geltungsbereich vorhandenen Baumbestände mit einem Mindestumfang von 0,80 Meter, gemessen in 1,00 Meter Höhe über dem Erdboden, sind, soweit sie sich nicht innerhalb einer festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche befinden, zu erhalten.
- 1.7.3 Die nicht überbaubaren Flächen der Baugebiete sind, soweit sie nicht als Zuwegung, Stellplätze oder Spielfläche benötigt werden, gärtnerisch zu gestalten.
- 1.7.4 Die im Bebauungsplan durch das Planzeichen 13.2.2 (● ● ● ● ●) der Planzeichenverordnung umgrenzten Flächen sind hinsichtlich ihrer landespflegerischen Ausstattung mit Bäumen und Sträuchern uneingeschränkt zu erhalten. Bei Nachpflanzungen durch altersbedingten Abgang sind Bäume und Sträucher aus den Listen A und B (lt. Anlage) zu pflanzen. Innerhalb dieser

Flächen ist je 100 Quadratmeter Grundstück ein Baum als Hochstamm (Stammumfang 0,12 Meter, 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.

1.7.5 Alle im Bebauungsplan festgesetzten Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind spätestens in der 2. Vegetationsperiode nach Fertigstellung (Abnahme) der baulichen Anlagen durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen sowie Pflanzsicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen.

1.7.6 Alle im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächenbepflanzungen und die Erfüllung von Pflanzgeboten sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu veranlassen und zu bezahlen. Grundstückseigentümer im Sinne dieser Bestimmung ist derjenige, der zum Zeitpunkt der vorgeschriebenen Ergreifung von Pflanzmaßnahmen im Grundbuch als Eigentümer der betreffenden Grundstücke, auf denen die Maßnahmen zu ergreifen sind, eingetragen ist.

1.8 **Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen sowie bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Innerhalb des Geltungsbereichs ist bei Aufenthaltsräumen, die zur Bundesstraße oder zur Eisenbahntrasse hin orientiert sind, durch geeignete Maßnahmen, wie Schalldämmung der Außenmauer, Verwendung von Schallschutzfenstern usw., sicherzustellen, dass ein nächtlicher Innenschallpegel von 35 dB(A) eingehalten wird. Dabei muss das Schalldämmmaß von Außenbauteilen, die zur Bundesstraße hin orientiert sind, in Anwendung der DIN 4109 mindestens 30 dB(A) betragen.

2 **Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)**

2.1 **Beschaffenheit von Verkaufs- und Ausstellungseinrichtungen**

2.1.1 Im gesamten Geltungsbereich sind zum Schutz des Ortsbildes ausschließlich ortsfest genutzte und mit dem Erdboden fest verbundene Verkaufs- und Ausstellungseinrichtungen erlaubt. Diese müssen aus Bauprodukten dauerhaft hergestellt sein. Auf die Festsetzung Nr. 2.3.3 wird klarstellend verwiesen.

2.1.2 Fahrzeuge, sonstige bauliche oder nichtbauliche Anlagen, die lediglich durch eigene Schwere auf dem Boden ruhen, sowie Behelfsbauten sind als Verkaufs- oder Ausstellungsstätte nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn sie bei Straßen-, Betriebsfesten o.ä. kurzzeitig errichtet oder aufgestellt werden.

2.2 **Sockelhöhe**

Die Oberkante des Rohfußbodens darf max. 0,50 Meter über der Oberkante des ausgebauten öffentlichen Gehweges liegen. Bezugspunkt ist die Mitte der straßenseitigen Gebäudekante.

2.3 **Fassadengestaltung, Fensterformate und -teilungen**

2.3.1 Fassaden- und Dachöffnungen bzw. -aufbauten eines Gebäudes oder Gebäudekomplexes sind in ihren Formaten und Gliederungen untereinander abzustimmen.

2.3.2 Das Seitenverhältnis der Fensteröffnungen ist zwischen 5:10 und 9:10 (Breite : Höhe) zu wählen, wobei mit einem Seitenverhältnis von 7:10 und darüber eine Fensterteilung vorzunehmen ist. Liegende Formate sind ausschließlich im Kellergeschoss und dort nur bei Lager- und Abstellräumen o.ä., nicht jedoch bei Aufenthaltsräumen erlaubt.

2.3.3 Die Fassade ist in Material und / oder Farbe zu gliedern. Grundsätzlich sind Putzfassaden zu verwenden. Ausschließlich im Erdgeschoss dürfen auch andere Werkstoffe Verwendung finden, wobei der Einsatz von Holz, Klinker oder Fliesen jeglicher Art, metallischen oder anderen glatten bzw. geschliffenen Materialien nicht erlaubt ist.

2.4 Gestaltung der Dächer

2.4.1 Glänzende bzw. reflektierende Dachhautmaterialien sind nur zur Gewinnung erneuerbarer Energien erlaubt.

2.4.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig sofern ihre Länge 50% der Trauflänge des gesamten Gebäudes nicht überschreitet. Der Abstand zu den seitlichen Giebelwänden muss mindestens 1,00 Meter betragen und mindestens 0,80 Meter unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen. Das Errichten von mehreren vertikal übereinanderliegenden Dachgauben ist unzulässig.

2.4.3 Die trauf- und giebelständigen Dachüberstände werden auf maximal 0,60 Meter festgesetzt. Bei der Errichtung von Doppelhäusern oder Hausgruppen sind die Dachneigungen der Gebäude aufeinander abzustimmen.

2.4.4 Die Errichtung von DREMPeln ist bis zu einer Höhe von 1,00 Meter zulässig. Die DREMPelhöhe wird gemessen von der Oberkante Rohbaudecke des jeweiligen obersten Geschosses bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut.

2.4.5 Traufseitig eingeschobene Giebel (Zwerchhäuser) sind zulässig. Das zulässige Breitenmaß ist auf 1/3 der traufseitigen Gebäudefront begrenzt. Bei der Errichtung von Zwerchhäusern ist die in den Textlichen Festsetzungen enthaltene DREMPelfestsetzung nicht anzuwenden. Der Abstand zu den seitlichen Giebelwänden muss mindestens 1,00 Meter betragen und mindestens 0,80 Meter unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.

2.5 Antennen

Parabolantennen sind nur mit einem Durchmesser von weniger als 1,2 m zulässig.

2.6 Einfriedungen

In den ausgewiesenen Sichtdreiecken dürfen Einfriedungen eine Höhe von 0,60 Meter über Geländeoberfläche nicht überschreiten (siehe auch Ziff. 1.8). Ansonsten sind Einfriedungen bis hinter die Sichtdreiecksbegrenzungslinie zurückzunehmen.

2.7 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.

2.8 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter

Die Abstellplätze für private Abfallbehälter sind in die Gestaltung der Freiflächen einzubeziehen.

3 Hinweise

- Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich mit dem Künstler-Bahnhof Rolandseck ein denkmalgeschütztes Objekt. Auf die mit § 13 Abs. 2 Satz 2 des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes verbundene Genehmigungspflicht bei der Errichtung, Veränderung oder Beseitigung baulicher Anlagen in der Umgebung von Denkmälern wird hingewiesen.
- Durch den Betrieb und die Erhaltung der Bahnanlage entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, usw.). In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Während der Baumaßnahmen wird auf dem Gleiskörper z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.
- Das Plangebiet liegt weitgehend innerhalb des nach § 88 LWG festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins. Dort ist nach § 89 LWG die Veränderung der Erdoberfläche, die Herstellung von Bauten und Anlagen verboten. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern ein Ausgleich des Retentionsraumverlustes geschaffen wird. Auf die Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes am Rhein vom 11.12.1995 mit den darin enthaltenen Verboten wird hingewiesen.
- Gemäß § 76 LWG bedürfen alle Geländeänderungen und jegliche bauliche Anlagen innerhalb eines 40 m breiten Streifens zum Gewässer einer vorherigen Genehmigung nach LWG; dies gilt auch dann, wenn keine Baugenehmigung nach Landesbauordnung erforderlich ist.
- Anfallendes Niederschlagswasser ist gemäß § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz ganz oder teilweise vor Ort zu versickern, sofern die Untergrundverhältnisse und die Topographie dies zulassen.
Es kann auch zurückgehalten oder verwertet werden. Zur Versickerung sind primär Rasenflächen als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann. Soweit eine Versickerung nachweislich nicht möglich ist, soll das überschüssige Niederschlagswasser über versickerungsfähige Gräben oder Rinnen einem oberirdischen Gewässer zugeleitet werden. Nur wenn diese Verfahrensweise nicht möglich ist, darf das Niederschlagswasser in andere dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden.
Zusätzlich zur Flächenversickerung wird die Sammlung in Zisternen und Verwertung als Brauchwasser empfohlen.

- Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation Remagen mit Anschluss an die zentrale Abwassergruppe „Untere Ahr“ anzuschließen.
- Hinsichtlich der Ingenieurgeologie sind die Vorgaben der DIN 1054 an den Baugrund zu beachten.
- 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, Skelettteile, 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 mit dem BZN 64, Bad Neuenahr-Ahrweiler, Tel. 02641/802-400, Ringener Straße 40, 53474 Bad Neuenahr, abzustimmen.

Stadtverwaltung Remagen

Remagen,

(Siegel)

gez.
Herbert Georgi
Bürgermeister

Pflanzliste

als Anlage zu den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan 34.06/08 „Rheinufer Rolandseck“

Pflanzliste A (Bäume)

Esche	-	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	-	Fagus silvatica
Späte Traubenkirsche	-	Prunus serotina
Eberesche	-	Sorbus aucuparia

Pflanzliste B (Sträucher)

Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaea
Hundsrose	-	Rosa canina
Hartriegel	-	Cornus mas
Felsenbirne	-	Amelanchier lamarkii
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Hasel	-	Corylus avellana

Die Pflanzliste ist nicht abschließend. Hierin nicht aufgeführte, gebietstypische und standortgerechte Gehölzarten sind zulässig, wenn sie mit dem Bauamt der Stadt Remagen abgestimmt sind.