

Textliche Festsetzungen

Gliederung

- 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB sowie BauNVO
 - 1.1 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.2 Einschränkung der Nutzungen
 - 1.3 Festsetzung der Geschößflächenzahl gem. § 20 (3) BauNVO
 - 1.4 Garagen/Stellplätze
 - 1.5 Nebenanlagen
 - 1.6 Traufhöhe/Firsthöhe/Sockelhöhe
 - 1.7 Überschreitung der Grundflächenzahl
 - 1.8 Überschreitung der Baugrenzen
 - 1.9 Fundamente der Straßenrandbegrenzung
 - 1.10 Flächen für Böschungen zur Herstellung der Verkehrsflächen
 - 1.11 Sichtdreiecke

- 2.0 Landesrechtlich gestalterische Festsetzungen gem. § 86 LBauO
 - 2.1 Drempe
 - 2.2 Dachform und Dachneigung
 - 2.3 Fassadengestaltung
 - 2.4 Einfriedungen

- 3.0 Ausnahmen für bestehende Gebäude

- 4.0 Hinweise

Anlage: Bild 1

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB sowie BauNVO

1.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse, die Gesamtgebäudehöhe, die Grundflächenzahl, die Geschößflächenzahl gelten entsprechend dem Einschrieb im Plan als Höchstwerte.

1.2 Einschränkung der Nutzungen

Die gem. § 4 BauNVO (allgemeines Wohngebiet) sonst zulässigen Nutzungen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe), Nr. 5 Tankstellen), Nr. 3 (Anlagen für sportliche Zwecke) und Nr. 6 (Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen) sind nicht zulässig.

1.3 Festsetzung der Geschößflächenzahl gem. § 20 (3) BauNVO

Bei der Ermittlung der Geschößflächenzahl, sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in den anderen Geschossen als Vollgeschosse einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

1.4 Garagen/Stellplätze

Garagen sind außerhalb der überbaubaren Fläche gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie in den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig, soweit die Garagenhinterkante die hintere in der Planzeichnung festgesetzte Baugrenze um nicht mehr als max. 5 m überschreitet und landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen. Von der Straßenbegrenzungslinie bis zur Garagenvorderkante ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten. Dies gilt nicht im Bereich der zulässigen III-geschossigen Bebauung. Hier sind Garagen nur auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

Für Stellplätze gilt das gleiche sinngemäß. Stellplätze sind auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche zulässig.

1.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen gemäß § 23(5) BauNVO zulässig.

Darüberhinaus sind folgende Nebenanlagen zulässig:

- 1) Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten bis zu 30 m^3 umbauten Raum,
- 2) Wasserbecken im Freien bis zu 100 m^3 Rauminhalt,
- 3) bauliche Anlagen, die der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Sport- und Spielplätzen dienen, wie Pergolen, Trockenmauern, Tore für Ballspiele, etc.,
- 4) Plastiken, Denkmäler und ähnliche Anlagen bis 3 m Höhe
- 5) unbedeutende bauliche Anlagen, soweit sie nicht durch die Nummern 1 bis 4 erfaßt sind, wie nicht überdachte Terrassen, sowie Markisen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen.

Im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze sind die Nebenanlagen nach Nr. 1 nicht zulässig.

1.6 Traufhöhe/Firsthöhe/Sockelhöhe

Die Traufhöhe und die Firsthöhe (gemessen in Meter) dürfen die entsprechend dem Einschrieb im Plan als Höchstgrenze festgesetzte Höhe nicht überschreiten. Die Traufhöhe wird gemessen an der straßenseitigen Traufe bis zur Oberkante Gehwegbelag der Sachsenstraße. Das Höhenniveau des Gehweges ist hierzu an die straßenseitige Außenwand des Gebäudes zu projizieren.

Die Firsthöhe wird ebenfalls auf die Oberkante Gehwegbelag bezogen. Hierzu ist das Höhenniveau des Gehweges in der Gebäudemitte unter den Dachfirst zu projizieren. Sind unterschiedliche Dachfirste vorhanden, ist bei jedem First entsprechend zu verfahren.

Die Sockelhöhe (Oberkante-Erdgeschoß-Rohfußboden) darf 0,3 m von Oberkante Gehwegbelag nicht überschreiten. Die Berechnung erfolgt analog "Traufhöhe" und "Firsthöhe".

1.7 Überschreitung der Grundflächenzahl

Im Einzelfall kann gem. § 17 Abs. 3 BauNVO eine Ausnahme von der festgesetzten Grundflächenzahl zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

1.8 Überschreitung der Baugrenzen

Gebäudeteile wie Erker, Balkone, Freitreppen, überdachte Terrassen, Wintergärten, dürfen die festgesetzten Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 31 (1) BauGB bis max. 1,5 m Tiefe auf 1/3 der Gebäudebreite überschreiten, soweit landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

1.9 Fundamente der Straßenrandbegrenzung

Die im Rahmen des Straßenbaues notwendigen Fundamente der Straßenrandbegrenzungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

1.10 Flächen für Böschungen zur Herstellung der Verkehrsflächen

Notwendige Böschungen zur Herstellung der Verkehrsanlagen in einer Höhe von bis zu 0,5 m sind nicht in der Planzeichnung dargestellt, aber dennoch zulässig (Bagatellklausel).

Die Straßenböschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von max. 1:1,5 anzulegen.

1.11 Sichtdreiecke

Die in der Planzeichnung eingetragenen "Sichtdreiecke" sind von jeder weiteren Bebauung freizuhalten. Anpflanzungen und Einfriedungen dürfen im Bereich der "Sichtdreiecke" eine Höhe von 0,65 m über Oberkante ausgebauter Erschließungsstraße an keiner Stelle überschreiten. Dies gilt nicht für hochkronige Bäume.

2.0 Landesrechtlich gestalterische Festsetzungen gem. § 86 LBauO

2.1 Drempe

Drempe sind bis zu max. 1,0 m Höhe (gemessen von Oberkante Rohdecke bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut) bei eingeschossigen Gebäuden oder bei zweigeschossigen Gebäuden, bei denen das zweite Vollgeschoß im Dachraum (zu mindestens 35 % unter Dachschrägen) liegt, zulässig.

Die Beschränkung der zulässigen Drempelhöhe gilt bei Rücksprüngen der Traufenwand nur, wenn die Länge des rückspringenden traufseitigen Außenwandabschnittes $1/2$ der gesamten Trauflänge übersteigt.

2.2 Dachform- und Dachneigung

Die zulässige Dachneigung ergibt sich aus dem Eintrag in der Planzeichnung.

Für Garagen sind abweichend von dem Planeintrag auch flachere Dachneigungen bis mindestens 3° zulässig.

Walmdächer dürfen nur mit folgender Maßhaltigkeit angeordnet werden (siehe Bild):

Die Ortganghöhe "a" darf $1/3 - 2/3$ der Dachhöhe "h" (Krüppelwalm) oder "0" (Vollwalm) betragen. Die Walmneigung darf $55^\circ - 60^\circ$ betragen.

Bei Dacheinschnitten dürfen die Brüstungselemente nicht mehr als 0,3 m über die Dachfläche hinausragen.

Dachgauben und Zwerghäuser sind grundsätzlich zulässig.

Zwerghäuser sind definiert durch aufgehendes Außenmauerwerk an der Dachtraufe ohne durchlaufende Dachschrägen. Der First von Zwerghäusern muß unter dem Hauptfirst liegen.

Dachgauben sind definiert als Aufbauten innerhalb der Dachschrägen.

Vom aufgehenden Mauerwerk muß eine Gaube mind. 1,00 m Abstand einhalten. Je Einzelgaube darf die Gaubenbreite max. 2,5 m betragen. Auf jeder Dachseite sind max. 2 Gauben zulässig.

Es sind alle Gaubenformen grundsätzlich zulässig, jedoch ist an einem Gebäude nur die einmal gewählte Gaubenform für alle Gauben zulässig. Die Mindestdachneigung für Gauben (auch Schleppegauben) wird mit 28° festgesetzt.

Dachaufbauten sind nur ab einer Dachneigung $> 32^\circ$ zulässig.

2.3 Fassadengestaltung

Vorstehende Türüberdachungen aus Kunststoff oder kunststoffähnlichem Material sind unzulässig.

Rolladenkästen dürfen in der Fassade bzw. innerhalb der Fensterleibung nicht sichtbar sein.

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

2.4 Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis 0,65 m Höhe über Straßenoberkante zulässig.

Lebende Hecken oder Einfriedigungsbepflanzung dürfen diese Höhe außerhalb der festgesetzten "Sichtdreiecke" überschreiten.

Zu den öffentlichen Spielplatzflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

3.0 Ausnahmen für bestehende Gebäude

Soweit bestehende Gebäude von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichen hat dies damit seine Bewandtnis. Geringfügige bauliche Änderungen ohne Genehmigungspflicht im Sinne der Landesbauordnung (LBauO) und Instandsetzungsarbeiten bis 30 % des vorhandenen Gebäudevolumens bleiben in diesen Fällen abweichend vom Bebauungsplan zulässig.

4.0 Hinweise

Denkmalschutz- und Pflegegesetz

Die Grundstückseigentümer unterliegen der Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht nach dem Denkmalschutz- und -pflegegesetz, falls durch Bauarbeiten Bodenfunde (Siedlungsspuren) aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit freigelegt werden sollten. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege frühzeitig zu melden.

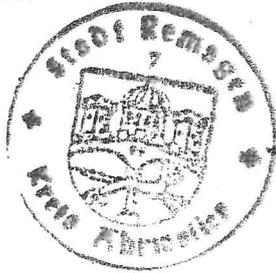
Diese Meldung ist dem Landesamt für Denkmalpflege,
Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Koblenz,
Festung Ehrenbreitstein, 56077 Koblenz zu
erstaten.

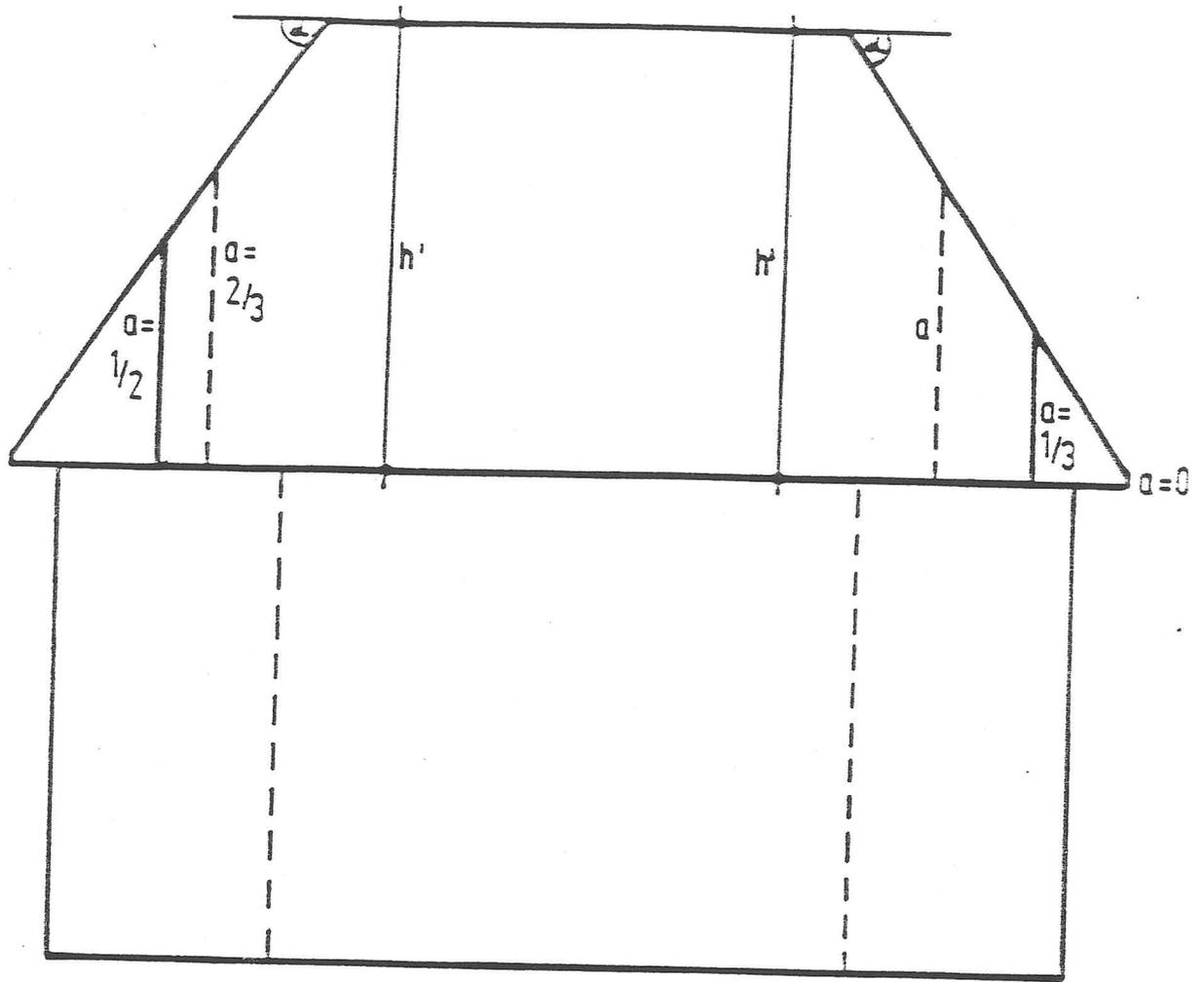
Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit

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.

STADTVERWALTUNG REMAGEN


Denk-
Bürgermeister





$$\alpha = 55^\circ - 60^\circ$$

$$\alpha = 1/3 \text{ bis } 2/3 h'$$