

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauNVO sowie BauVO
- 1.1 Maß der baulichen Nutzung
 - Die Zahl der Vollgeschosse, die Gesamtgebäudehöhe, die Grundflächenzahl, die Geschosflächenzahl gelten entsprechend dem Einschnitt in Plan als Höchstwerte.
- 1.2 Mischcharakter der Nutzungen
 - Die gem. § 4 BauVO (allgemeines Wohngebiet) sonst zulässigen Nutzungen Nr. 4 (Gartenbauverträge), Nr. 5 (Mittelbau), Nr. 3 (Anlagen für sportliche Zwecke) und Nr. 6 (Ställe für Kleintierhaltung als Ergänzung zu Kleintierhaltung und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen) sind nicht zulässig.
- 1.3 Festsetzung der Geschosshöhe gem. § 20 (3) BauVO
 - Bei der Ermittlung des Geschosshöhenmaßes sind die Flächen von Aufsenbalkenterrassen in den anderen Geschossen als Vollgeschosse einzurechnen. Die Flächen von Aufsenbalkenterrassen und sonstigen überdachten Terrassen sind einzurechnen, wenn diese eine Fläche von mindestens 10 m² aufweisen.
- 1.4 Garagen/Stellplätze
 - Garagen sind außerhalb der überbaubaren Fläche gem. § 12 Abs. 2 BauVO sowie in den besonderen gemeindefreien Flächen zulässig, soweit die Garagenanlagen die Kriterien in der Planzeichnung festgesetzte Baugrenze nicht mehr als max. 5 m überschreiten und Landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen. Von der Straßenebene bis zur Garagenverkleidung ist ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten. Dies gilt nicht im Bereich der zulässigen freigelegten Bebauung. Hier sind Garagen nur auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.
 - Für Stellplätze gilt das gleiche einzuhalten. Stellplätze sind auch im Bereich zwischen Straßenebene und überbaubarer Fläche zulässig.
- 1.5 Nebenanlagen
 - Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauVO sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche gemäß § 21(1) BauVO zulässig.
 - Darüberhau sind folgende Nebenanlagen zulässig:
 - 1) Gebäude ohne Aufsenbalkenterrassen, Toiletten oder Feuerstellen bis zu 2,7 m und einem Baum
 - 2) Wassernecken im Freien bis zu 100 m³ Raumbinhalt
 - 3) Sonstige Anlagen, die der Gartenbesetzung oder der Freizeitanwendung dienen, wie Pergolen, Trockenmauern, Tore für Ballspiele, etc.
 - 4) Plastik-, Stein- und ähnliche Anlagen bis zu 80 cm
 - 5) Unbedeutende bauliche Anlagen, soweit sie nicht durch die Nummer 1 bis 4 erfasst sind, wie nicht überdachte Terrassen, sowie Balkone außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen.
 Im Bereich zwischen Straßenebene und überbaubarer Fläche sind Nebenanlagen nach Nr. 1 nicht zulässig.
- 1.6 Traufhöhe/Firsthöhe/Sockelhöhe
 - Die Traufhöhe und die Firsthöhe (gemessen in Meter) dürfen die entsprechende des Einschnitts in Plan als Höchstgrenze festsetzen. Die Traufhöhe wird gemessen an der strahlenseitigen Traufkante bis zur Oberkante der Dachziegelreihe. Die Firsthöhe wird gemessen an der strahlenseitigen Traufkante bis zur Oberkante der Dachziegelreihe. Die Sockelhöhe des Gebäudes ist hierzu an die strahlenseitige Außenwand des Gebäudes zu projizieren.
 - Die Firsthöhe wird ebenfalls auf die Oberkante der Gebäudefläche bezogen. Hierzu ist das Höhenmaß der Gebäude in der Gebäudefläche unter dem Dachfirst zu projizieren. Sind unterschiedliche Dachfirste vorhanden, ist bei jedem First entsprechend zu verfahren.
 - Die Gebäudefläche (Oberkante-Gebäudefläche) darf 0,3 m von Oberkante Gebäude nicht überschreiten. Die Berechnung erfolgt analog "Traufhöhe" und "Firsthöhe".
- 1.7 Überschreitung der Grundflächenzahl
 - Im Einzelfall kann gem. § 17 Abs. 3 BauVO eine Ausnahmsweise von der festgesetzten Grundflächenzahl zugelassen werden, wenn die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird.
- 1.8 Überschreitung der Baugrenzen
 - Gebäudefläche wie Erker, Balkone, Freitragende, überdachte Terrassen, Wintergärten dürfen die festgesetzten Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauVO i. V. m. § 31 (1) BauNVO bis max. 1,5 m tiefer auf 1/2 der Gebäudefläche überschreiten, soweit landrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.
- 1.9 Fundament der Straßenrandbegrenzung
 - Die im Rahmen der Straßenrandbegrenzung notwendigen Fundamente der Straßenrandbegrenzung sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
- 1.10 Notwendige Beseitigung zur Herstellung der Verkehrsflächen
 - Notwendige Beseitigung zur Herstellung der Verkehrsflächen in einer Höhe von bis zu 0,5 m sind nicht in der Planzeichnung dargestellt, aber dennoch zulässig (Baugattelausschl.).
- 1.11 Sichtdreiecke
 - Die in der Planzeichnung eingetragenen "Sichtdreiecke" sind von jeder weiteren Bebauung einzuhalten. Aufbauten und Einbauten dürfen in Bereich der "Sichtdreiecke" eine Höhe von 0,45 m über Oberkante angrenzender Erschließungsstraße an keiner Stelle überschreiten. Dies gilt nicht für hochreine Bäume.

ANDERUNGSBESCHLUSS
Die Bebauungsplanänderung ist gem §2(1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Remagen vom 03.04.1990 aufgestellt und am 25.10.1991 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Remagen, den 25.10.1991
Kurtien
Bürgermeister

BESCHLUSS ÜBER DIE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
Die Bebauungsplanänderung ist gem § 10 BauGB vom Rat der Stadt Remagen am 09.05.1994 als Satzung beschlossen worden.
Mit Sitzung vom 15.05.1995 hat der Rat der Stadt Remagen einen erneuten Satzungsbeschluss gefasst.

Remagen, den 15.05.1995
Denn
Bürgermeister

VORGEZOGENE BÜRGERBETEILIGUNG U. BETEILIGUNG DER TÖB
Auf die öffentliche Darlegung der allgem. Ziele und Zwecke der Planung ist am 25.10.1991 durch öffentliche Bekanntmachung hingewiesen worden. Die entsprechenden Anhörungen sind in der Zeit vom 04.11.1991 bis 02.12.1991 durch Einzelanhörungen erfolgt.
Den Trägern öffentlicher Belange lag der Plan vom 04.11.1991 bis 02.12.1991 zur Stellungnahme gem §4(1) BauGB vor.

Remagen, 07.01.1992
Kurtien
Bürgermeister

ANZEIGE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
Keine Bedenken wegen Rechtsverletzung iS des § 11 Abs 3 BauGB im Rahmen des durchgeführten Anzeigeverfahrens gemäß Bescheid vom 09.08.95
Nr. 6-60-60-03-02

Remagen, den 09.08.95
Kurtien
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG
Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters überein (Stand: 08.11.92). Die Planungsunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung.

Sinzig, den 30.01.1995
Katasteramt Sinzig

Remagen, den 01.09.1995
Denn
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES
Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes vom 09.08.1995 Nr. 6-60-60-03-02 ist am 01.09.1995 gem § 12 BauGB mit dem Hinweis auf die Bewirtung des Bebauungsplanes zur Einsichtnahme ortsüblich bekanntgemacht worden.

Remagen, den 01.09.1995
Denn
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Dieser Bebauungsplan hat gem § 3(2) BauGB seit dem 20.07.1992 bis einschließlich 24.08.1992 zu jedermanns Einsicht offengelegt. Die Offenlegung wurde am 10.07.1992 ortsüblich bekannt gemacht.

Remagen, den 24.08.1992
Kurtien
Bürgermeister

AUSFERTIGUNG DER BEBAUUNGSPLANSATZUNG
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dieser Planzeichnung und dem Textteil, stimmt mit dem Willen des Stadtrates überein. Das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten. Der Änderungsplan wird hiermit ausgeteilt.

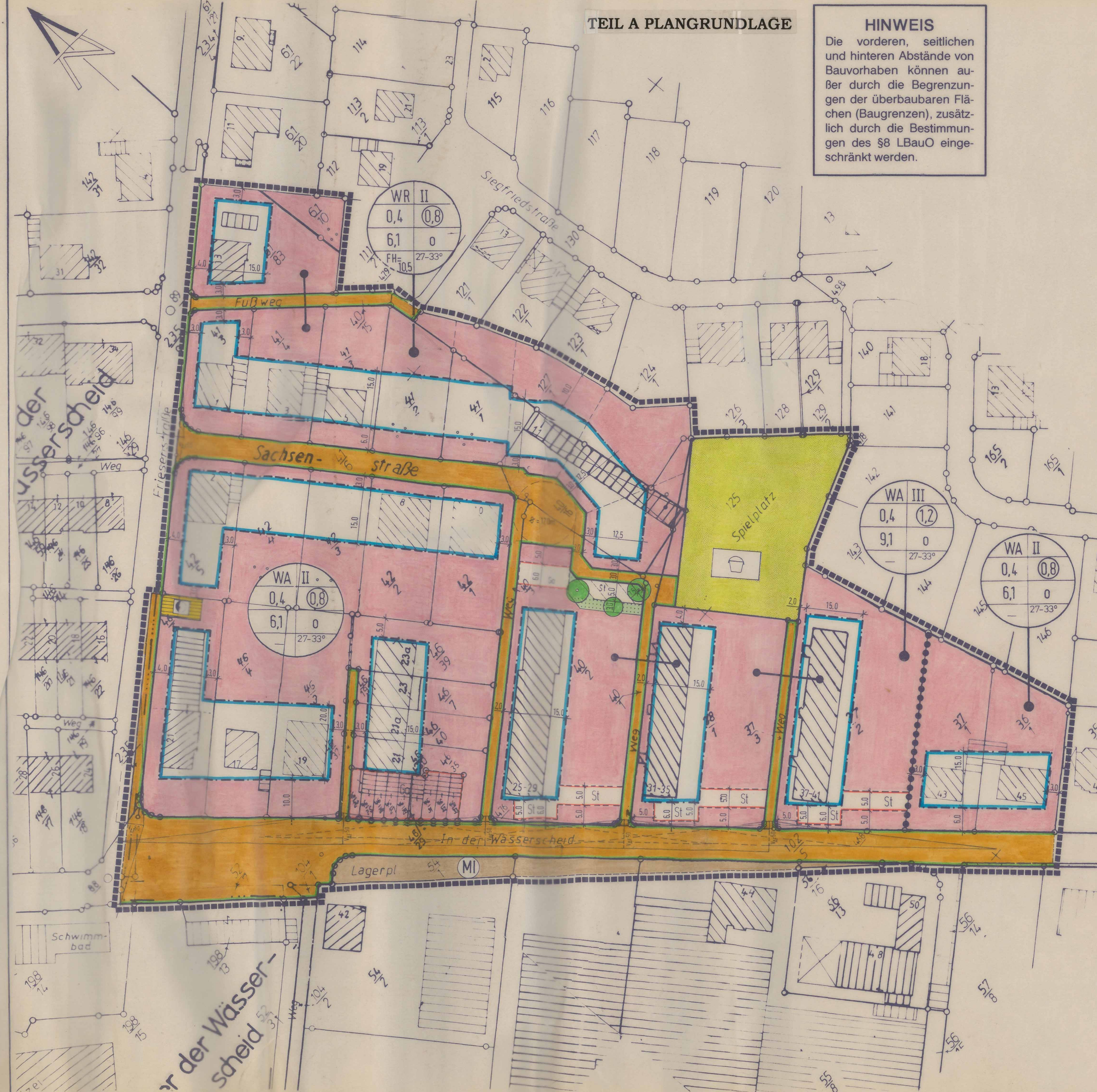
Remagen, den 22.08.95
Denn
Bürgermeister

ENTWURF UND ANFERTIGUNG
Für die städtebauliche Erarbeitung des Bebauungsplanes und den Entwurf der Grünordnungsplanung.

Büro für Stadt- und Landschaftsplanung
Dr. H.-O. Sprengnetter und Partner
Lindenstraße 7a
Tel. 02642 / 44 909
Fax 02642 / 44 732
5485 Sinzig/Rhein

ERNEUTE OFFENLAGE
Dieser Bebauungsplan hat gem. § 3(3) BauGB neben Text und Begründung in der Zeit vom 31.01.1994 bis einschließlich 04.03.1994 erneut zu jedermanns Einsicht offengelegt.
Die Offenlegung wurde am 21.01.1994 ortsüblich bekannt gemacht.

Remagen, den 04.03.1994
Kurtien
Bürgermeister



TEIL A PLANGRUNDLAGE

HINWEIS
Die vorderen, seitlichen und hinteren Abstände von Bauvorhaben können außer durch die Begrenzungen der überbaubaren Flächen (Baugrenzen), zusätzlich durch die Bestimmungen des §8 LbauO eingeschränkt werden.

ZECHENERKLÄRUNG
Die mit (H) gekennzeichneten Erläuterungen gelten als Hinweise alle übrigen als Festsetzungen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Flurgrenze (H)
- Flurstücksnummer (H)
- Flurstücksgrenze (H)
- Polygonpunkt (H)
- Wohngebäude (H)
- Sonstige bauliche Anlagen (H)
- vorhandenes Gebäude (H)
- Abbruch geplant (H)

ERSCHLIESSUNG

- Begrenzung der öffentl. Verkehrsfläche (H)
- Fläche für Garagen (Gg)
- Fläche für private Stellplätze (überdacht / Carport) (St)

HINWEISE UND FESTSETZUNGEN

- Plangebietsgrenze
- Maßgabe (m)
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze (H)
- Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Nutzung
- Verknüpfung von Gebieten unterschiedlicher Nutzung
- Flächen für Versorgungsanlagen (hier: Elektrizität)
- von jeder Sichtbehinderung freizuhaltende Fläche für die Ermittlung der Anfahrtsicht zugrunde gelegte Geschwindigkeit (H)

BAUGEBIETE
ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA Allgemeines Wohngebiet
- WR Reines Wohngebiet
- MI Mischgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA III: max. Traufhöhe (m) 9,1; Grundflächenzahl 0,4; Geschosflächenzahl 0,7; Dachneigung 27°-33°; max. zwei Vollgeschosse; max. drei Vollgeschosse; max. Firsthöhe (m) 10,5
- WA II: max. Traufhöhe (m) 6,1; Grundflächenzahl 0,4; Geschosflächenzahl 0,8; Dachneigung 27°-33°; max. zwei Vollgeschosse; max. drei Vollgeschosse; max. Firsthöhe (m) 10,5

BAUWEISE, BAUGRENZE

- Baugrenze
- Offene Bauweise

BEISPIELHAFTES FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	WA	III	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,4	0,8	Geschosflächenzahl
Traufhöhe	11,0	10,5	Bauweise
Firsthöhe	10,5	10,5	Dachneigung

GRÜNFLÄCHEN gem § 17 LPRG sowie § 8 (1) Nr. 20 und 26 BauGB i. V. m. § 64 (1) BauNVO

- öffentliche/private Grünfläche
- Spielplatz
- Baum zu pflanzen

BEBAUUNGSPLAN NR.10.02/11 AUF DEM RINDERWEGE (11. ÄNDERUNG ALS GESAMTPLAN)
URPLAN UND 1.-10. ÄNDERUNG ENTFALLEN SOMIT ALS BEURTEILUNGSGRUNDLAGE

Stadt	Remagen
Gemarkung	Remagen Flur 7
Maßstab	1:500 Blattgröße 120x65 cm
Bearbeitung	
Ergänzt gem. Beschluss nach 2. Offenlage	MAI 1994
Gehört zum Verfahren gem. § 3(3) BauGB	DEZ 1993
Gehört zum Verfahren gem. § 3(2) BauGB	08.03.1992
Gehört zum Verfahren gem. § 3(1) u. § 4(1) BauGB	23.09.91
Änderung bzw. Verfahrensstand	Datum Name

Büro für Stadt- und Landschaftsplanung
Dr.-Ing. H.O. Sprengnetter und Partner
Lindenstr. 7a, 5485 Sinzig/Rhein, Tel. 02642 / 5016 5018, Fax 02642 / 44 732