

## 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 2 bis 15 BauNVO)

#### 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Soweit in der Planzeichnung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, sind die nach § 4 BauNVO bezeichneten Vorhaben zulässig.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)

#### 1.2.1 Die Gebäudehöhe darf das nach Bild 1 als Höchstgrenze festgesetzte Maß von $e=9,00$ m nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe wird gemessen an der talseitigen Gebäudeaußenwand vom natürlichen Gelände (OKG) bis zur Oberkante Dachhaut am First (= OKDF).

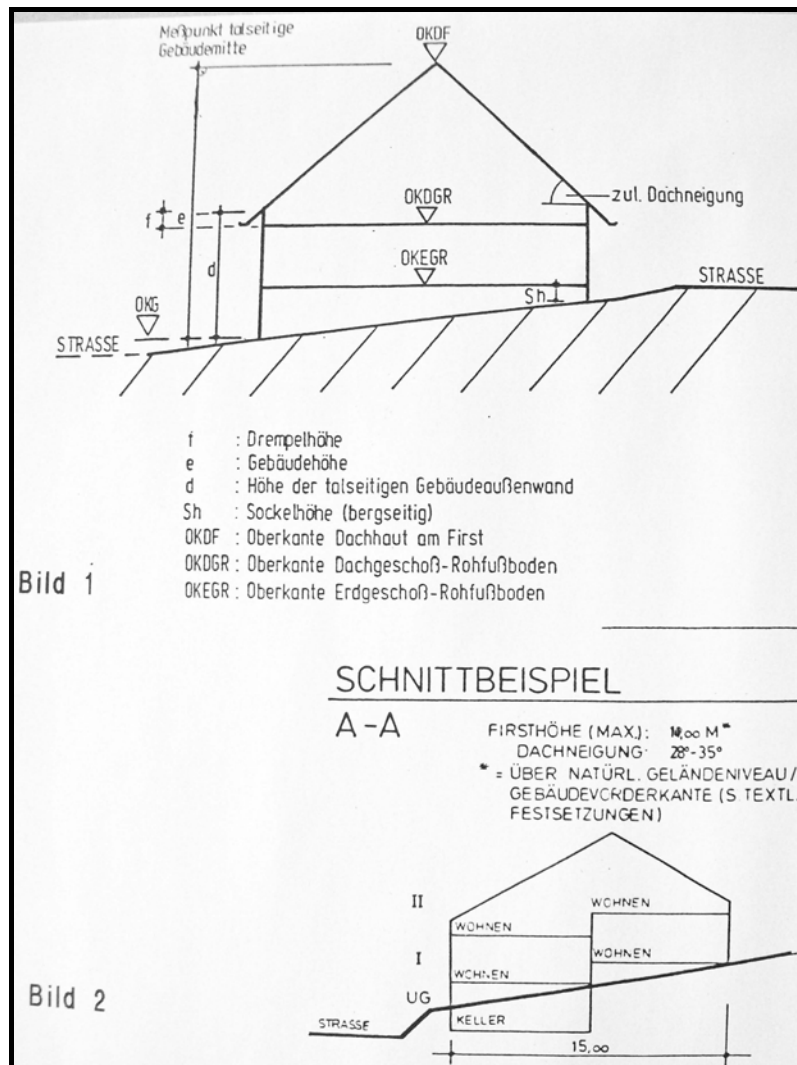


Abbildung 1 und 2: Systemschnitte

#### 1.2.2 In dem Planbereich, in welchem eine überbaubare Fläche festgesetzt ist, ist eine Gebäudehöhe von max. 10,00 m zulässig, wenn der im Beispielschnitt

"A – A" (siehe Bild 2) dargestellte Haustyp (Splitt-Level) zur Anwendung kommt. Die dort angegebene Gebäudetiefe (15,00 m) ist grundsätzlich als Maximalwert anzunehmen.

**1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

1.3.1 Im gesamten Planbereich ist die offene Bauweise festgesetzt, in der ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

1.3.2 Soweit nicht anders festgesetzt ist die Hauptgebäuerichtung (Hauptfirstrichtung) parallel zu den Höhenlinien bzw. zur Straßenbegrenzungslinie anzunehmen. Geringfügige Abweichungen können als Ausnahme zugelassen werden.

**1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.4.1 Die mit "Hangwald" und einen Erhaltungsgebot gekennzeichneten Grünflächen im Steilhang des Viktoriaberges sind zu schützen und zu erhalten. Rodungen, Auslichtungen und sonstige Eingriffe sind nur im Rahmen der Freihaltung des Verkehrsraumes der Waldburgstraße zulässig.

Sofern Bestandslücken durch natürliche Abgänge nicht zur Naturverjüngung geschlossen werden können, sind Ersatz- bzw. Ergänzungspflanzungen nur mit Pflanzen aus dem Sortiment der Listen A bis C vorzunehmen.

1.4.2 Der nicht überbaute Bereich ist, mit Ausnahme der erforderlichen Zugänge, Terrassenbereiche sowie Garagenzufahrten, als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Den Bauunterlagen ist ein Freiflächenplan beizufügen. Je überschrittene 200 m<sup>2</sup> Freifläche sind mindestens ein Baum I. Ordnung nach Liste A oder zwei Bäume II. Ordnung nach Liste B durch den Eigentümer zu pflanzen und zu pflegen. Abgänge sind zu ersetzen.

Die Pflanzung muss spätestens ein Jahr nach der Bezugsfertigkeit erfolgen. Bei der zusätzlichen Verwendung von Sträuchern und Kleinbäumen ist die Artenliste B und C zu berücksichtigen, wobei mit bis zu 25% der Gesamtstückzahl an Pflanzen von den vorgegebenen Arten abgewichen werden kann.

1.4.3 Nadelbäume der in Liste D aufgeführten Arten sind bei der Neuanlage von Hausgärten nur bis zu 20% der Gesamtstückzahl gepflanzter Laubbäume I. und II: Ordnung zulässig. Bestehende Nadelgehölze bleiben hierbei unberücksichtigt.

1.4.4 Zugänge, Zufahrten und Freisitzbereiche dürfen flächenmäßig nicht mehr als 30% der nicht überbauten Flächen einnehmen.

Für Zuwege und Zufahrten dürfen nur folgende Materialien verwendet werden, um eine vollständige Versiegelung zu vermeiden:  
Wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen, Spurbahnwege mit Grasstei-

## **1. Änderung Bebauungsplan 10.03 „An der Waldburgstraße“, (10.03/01), Remagen Textteil**

nen, Splitt- und Kiesschüttung, Natur- oder Betonsteinpflaster (auch mit Ransenfuge).

- 1.4.5 Bei Garagen mit Flachdach ist die Dachfläche zu begrünen, soweit nicht eine Nutzung des Garagendaches als Terrasse erfolgt.
- 1.4.6 Der Laubbaumbestand im Bereich des Schützenplatzes ist zu schützen und zu erhalten. Hiervon ausgenommen sind Laubbäume mit weniger als 80 cm Stammumfang in einem Meter Höhe.  
Werden z.B. aus Verkehrssicherungsgründen Rodungen von Laubbäumen mit mehr als 45 cm Stammumfang (in 1,00 m Stammhöhe gemessen) notwendig, so sind diese im Verhältnis 1:5 durch Neupflanzungen mit mind. 16/18 Stammumfang aus dem Sortiment der Pflanzliste A zu ersetzen.
- 1.4.7 Stützwände sind durch Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 5,00 m Wandlänge ist mindestens eine Schling- oder Kletterpflanze zu setzen.
- 1.4.8 Die im Fachbeitrag Naturschutz für den Ausgleich vorgesehenen Flächen in der Gemarkung Remagen, Flur 13, Flurstücke 11, 12 und 13 sowie in der Flur 16 das Grundstück 136/5 werden Bestandteil des Satzungsgebietes. Die räumliche Lage dieser stadt eigenen Flächen ist aus einer Ergänzungskarte auf der Planurkunde ersichtlich.
- 1.4.9 Rodungsarbeiten auf den Eingriffsgrundstücken in der Gemarkung Remagen, Flur 4, Flurstücke 452/1 und 456/1, sind im Zeitraum 1. März bis 30. September nur unter fachlicher Begleitung sowie der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (insbes. § 42 BNatSchG) zulässig.

## **2 Örtliche Bauvorschriften**

§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) und Landesbauordnung (LBauO)

- 2.1 Bei der Festsetzung "II\*" in der Planzeichnung ist das oberste Vollgeschoss wie ein Dachgeschoss unter Dachschrägen zu gestalten.
- 2.2 Bei der Dacheindeckung sind nur dunkle (anthrazit, schieferfarbige oder dunkelbraune) Materialien zu verwenden.

## **3 Sonstige Festsetzungen**

- 3.1 Soweit bestehende Gebäude von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichen, hat dies damit seine Bewandnis. Geringfügige bauliche Änderungen ohne Genehmigungspflicht im Sinne der LBauO bleiben in diesen Fällen abweichend vom Bebauungsplan auch weiterhin zulässig.
- 3.2 Die Kosten der im Fachbeitrag Umweltschutz beschriebenen notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend der Satzung der Stadt Remagen anteilig auf die beiden bislang noch unbebauten Grundstücke in der Gemarkung Remagen, Flur 4, Flurstücke 452/1 und 456/1 umgelegt.

## 4 Hinweise

- 4.1 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.

Die Errichtung und der Betrieb einer Anlage zur Nutzung von Erdwärme (Erdwärme-Sondenanlagen, Grundwasser-Wärmepumpe) bedarf einer Einzelfallprüfung. Der Antrag ist bei der unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Ahrweiler einzureichen.

- 4.2 Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation mit Anschluss an die zentrale Abwassergruppe „Untere Ahr“ anzuschließen.
- 4.3 Mit dem Bauantrag ist ein geologisches Gutachten vorzulegen, aus dem ggf. erforderliche Maßnahmen zur Hangsicherung während und nach Abschluss der Baumaßnahmen hervorgehen.
- 4.4 Hinsichtlich der Ingenieurgeologie sind insbesondere die Vorgaben der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund zu beachten.
- 4.5 Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie den Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG, BBodSchV) zu beachten.
- 4.6 Die Grundstückseigentümer unterliegen nach den §§ 16-21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der Melde-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht, falls durch Bauarbeiten archäologische Bodenfunde (Mauern, Erdverfärbungen, Knochen, Skeletteile, Gefäße, Scherben, Münzen, Eisengegenstände usw.) freigelegt werden sollten. Außerhalb des Grabungsschutzgebietes ist der Beginn von Erdarbeiten der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Tel.: (0261) 6675-3000, mindestens eine Woche vorher anzuzeigen.
- 4.7 Bei anstehenden Erdarbeiten ist auf Anzeichen des alten Bergbaues zu achten und - soweit solche vorgefunden werden - diese dem Landesamt für Geologie und Bergbau, Marktbildchenweg 20, 56068 Koblenz, Telefon (0261) 304150 mitzuteilen.

**Anlage: Pflanzliste**

**Liste A (Bäume I. Ordnung)**

acer platanoides .....	Spitzahorn
acer pseudoplatanus .....	Bergahorn
aesculus hippocastanum .....	Rosskastanie
fraxinus excelsior .....	Esche
quercus petraea.....	Traubeneiche
quercus robur .....	Stieleiche
tilia cordata .....	Winterlinde
tilia platyphyllos .....	Sommerlinde

Süßkirschen-Hochstämme (prunus avium i.S.) gelten im Sinne dieser Festsetzungen ebenfalls als Bäume I. Ordnung

**Liste B (Bäume II. Ordnung)**

acer campestre.....	Feldahorn
betula pendula .....	Birke
carpinus betulus .....	Hainbuche
crataegus monogyna .....	Weißdorn
prunus domestica .....	Zwetsche
prunus mahaleb.....	Weichselkirsche
salix caprea .....	Salweide
sorbus aria.....	Mehlbeere
sorbus aucuparia .....	Eberesche

**Liste C (Sträucher / Bodendecker)**

cornus sanguinea .....	Hartriegel
cotoneaster integerrima.....	Zwergmispel
cytiscus scoparius .....	Besenginster
hedera helix.....	Efeu
ligustrum vulgare "Lodense" .....	Zwerg-Liguster
loniceria xylosteum .....	Heckenkirsche
prunus spinosa .....	Schlehe
rhamnus catharticus .....	Kreuzdorn
rihes alpinum .....	Bergjohannisbeere
rosa canina .....	Hundrose
rubus fructosus .....	Brombeere
rubus idaeus .....	Himbeere
sambucus racemosus.....	Traubenholunder
viburnum latana .....	Wolliger Schneeball
vinca minor .....	Immergrün

**Liste D (Nadelhölzer)**

picea abies .....	Gemeine Fichte
picea amonica .....	Serbische Fichte
picea pungens "Glauca" .....	Blaufichte, Blaue Stehfichte
pinus nigra .....	Schwarzkiefer
araucaria araucana.....	Arancarie
cedrus atlantica "Cauca" .....	Blaue Atlaszeder
chamaecyparus i.S. ....	Scheinzypresse
cryptomeria japonica .....	Sicheltanne
juniperus i.S.....	Wacholder
taxodium distichum .....	Sumpfyypresse
thuja i.S.....	Lebensbaum

Stadtverwaltung Remagen

Remagen, 18.11.2009

(Siegel)

gez.  
Herbert Georgi  
Bürgermeister