

Textliche Festsetzungen

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BBAUG

1. Art der Nutzung

Entsprechend § 1 (2) 1. und 2. der BauNVO sind die nach § 6 der BauNVO im Mischgebiet zulässigen Nutzungen mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben und Tankstellen nur im Erdgeschoss zulässig und um die Wohnnutzung der Innenstadt zu sichern sind oberhalb dem Erdgeschoss nur Wohnungen, Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Nach § 1 (7) 1. und 2. der BauNVO sind die nach § 7 im Kerngebiet zulässigen Nutzungen mit Ausnahme der Nutzung § 7 (2) 5. BauNVO (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) nur im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss zulässig. Die nach § 7 (3) 1. der BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung „Tankstellen“ sind nicht zulässig. Oberhalb des 1. Obergeschosses sind im Kerngebiet gem. § 1 (7) 1. BauNVO nur Wohnungen, Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

Die Baulinien entlang der Straßen sind für die Obergeschosse verbindlich, im Erdgeschoss gelten sie als Baugrenzen. Ausnahmsweise können Gebäude oder Gebäudeteile auch in den Obergeschossen bis zu 0,30 m hinter der Baulinie zurücktreten. Eine Überschreitung der Baulinie in den Obergeschossen nur durch einzelne Bauelemente ist außer im Schmiedegang zulässig, wenn diese nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Breite der Fassade ausmachen und ihre Ausladung 0,60 m nicht überschreitet, dabei müssen die vorragenden Teile um das Maß ihrer Ausladungstiefe von der seitlichen Nachbargrenze zurückweichen; das Lichtraumprofil, das lichte Raummaß von 4,20 m Höhe und 2,25 m beidseitig der Straßenmitte der Fahrbahn, muss eingehalten werden.

Markisen werden gestattet wobei Ausladungen über 0,60 m zulässig sind, wenn sie diese Ausladung nur zeitlich begrenzt aufweisen und den Verkehrsfluss nicht beeinträchtigen.

Treppenhäuser, Balkone, Erker u.a. dürfen entsprechend § 23 (3) der BauNVO bis zu 3,00 m die rückwärtige Baugrenze überschreiten.

Die Firstlinie muss parallel zur Straße liegen, an Straßenecken sind Sonderlösungen zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen

An der Marktstraße sind Traufhöhen zwischen 8,00 m und 10,50 m, an den übrigen Straßen zwischen 6,00 m und 8,50 m zulässig, wobei die Traufhöhen mindestens 0,30 m zur benachbarten Bebauung verspringen müssen.

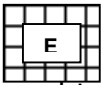
4. Garagen- und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur ausnahmsweise als Nebenanlagen für eine im Plangebiet vorgesehene Hauptnutzung im begrenzten Umfang im Erdgeschoss zulässig, wobei Zufahrten nur von der Straße „An der Stadtmauer“ aus, und pro Gebäude nur eine straßenseitige Zufahrt zulässig ist. Die Flächen der Nebenanlagen dürfen 40 v.H. der Flächen der jeweiligen zugehörigen Hauptnutzung nicht überschreiten. Im Kellergeschoss ist die Anlage von Garagengeschoßen in Form von Tiefgaragen und Unterflurgaragen allgemein zulässig.

5. Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind unzulässig. Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen sind gemäß § 14 (2) BauNVO zugelassen, auch wenn für sie keine besonders gekennzeichneten Flächen festgesetzt sind.

6. Erhaltung baulicher Anlagen

Die im Plan mit dem Symbol  dargestellten Gebäude sind gemäß § 10 Abs. 1 StBauFG kenntlich gemacht worden, da sie von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sind.

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS §§ 123 UND 124 LBAUO RH-PF.

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Werbeanlagen werden gemäß §§ 123 und 124 L Bau O Rh-Pf zur Wahrung und Entwicklung des historischen und stadtbildprägenden Charakters folgende Festlegungen getroffen.

1. Flachdächer

Die im Plangebiet ausgewiesenen Flachdächer der eingeschossig überbaubar ausgewiesenen Bereiche sind als begrünte bzw. gärtnerische gestaltete Flächen oder Glasdächer auszubilden, wobei mindestens 65% der Gesamtfläche des Flachdaches bepflanzte Fläche sein muss.

2. Dachneigungen

Die vorgeschriebene Dachform zur Straßenseite ist das Satteldach, sowie davon abgeleitete Dachformen. Hiervon bleiben die Dachflächen der festgesetzten eingeschossigen Gebäude ausgenommen. Bei neuerstellten Gebäuden und Modernisierungsmaßnahmen des Dachkörpers, die die Gebäudeaußenflächen beinhalten, sind Dachneigungen unter 30° und über 45° bei den Satteldächern nicht zulässig.

Ausnahmsweise kann, wenn durch die damit verfolgte Gestaltung das historische Stadtbild gefördert wird, das Dachgeschoss als Mansarddachgeschoss ausgebildet werden. In diesem Fall ist anstelle der zulässigen Traufhöhe des Gebäudes die Höhe des Gefällebruches der Mansarddachflächen maßgebend.

Die Gefällebruchkante kann bis zu 1,00 m hinter die Baulinie zurücktreten. Für den oberen Teil des Mansarddaches wird eine Dachneigung von 30° bis 33° festgesetzt.

3. Dachflächengliederung

Zulässig sind Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel. Die Summe der Länge der vorstehend aufgeführten Dachaufbauten und – einschnitte darf ausser bei Zwerchgiebeln 50% der jeweiligen Dachtrauflänge nicht überschreiten, wobei Einzel-elemente nicht länger als 5,00 m ausgeführt werden dürfen und von den seitlichen Gebäudekanten mindestens einen Abstand von 1,5 m einhalten müssen. Das gleiche Mindestmaß ist auch für Abstände von einzelnen Dachgauben untereinander zu beachten. Von der Baulinie an der Traufseite der Gebäude müssen Dacheinschnitte und- aufbauten ausser bei Zwerchgiebeln einen Abstand von 0,80 m einhalten. Die senkrecht gemessene Höhe von Gauben über der Dachhaut darf nicht mehr als 1,50 m betragen.

4. Fassadengliederung

Die Gliederung der Fassaden muss die Vertikale betonen, eine kleingliedrige Fassadengestaltung wird vorgeschrieben, wobei horizontal gerichtete Fensterreihungen ohne Fassadenzwischenelemente nicht zulässig sind. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig und müssen den Proportionen und der Gliederung der Gesamtfassade entsprechen. Die Unterkante der Markisen muss mindestens 2,20 m über dem Gehweg liegen.

5. Material

Als Dachdeckungsmaterial sind nicht veredeltes Kupferblech, Schiefer oder dessen Ersatzmaterialien oder dunkle Pfanne zugelassen. Als Fassadenmaterialien sind geschlammtes Sichtmauerwerk, glatter Putz, Naturstein, Holzbalken und nicht veredeltes Kupferblech zugelassen. Reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig. Beton und farbige Metallteile sind als Gliederungselement zulässig. Das farbige Erscheinungsbild des Stadtkerns ist in seiner wohlabgewogenen Vielfalt zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die Farben haben sich harmonisch ins Stadtbild einzupassen. Fluoreszierende Farben (Popfarben) und Schwarz werden ausgeschlossen.

6. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und es sind maximal zwei Werbeanlagen pro Stätte der Leistung zulässig. Sind in einem Gebäude mehrere Stätten der Leistung so sind maximal drei Werbeanlagen pro Gebäude zulässig. Grundsätzlich sind parallel zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen nur im Bereich zwischen der Oberkante der Erdgeschoss- bzw. Schaufenster und der Unterkante der

Fenster des ersten Obergeschosses mit einer maximalen Ausladung von 0,60 m zulässig.

Vertikal vor der Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen sind im Bereich zwischen der Oberkante der Erdgeschoss-bzw. Schaufenster und der Oberkante der Fenster im ersten Obergeschoss eines Gebäudes mit einer Ausladung von maximal 0,80 m zulässig. Die Abwicklung der gesamten Werbeanlagenfläche darf pro Gebäude 3% der Fassadenfläche nicht überschreiten. Zum Schutz der historischen und städtebaulichen Bedeutung des Stadtkerns sind Anlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht oder mit sonstiger Stufen- oder Intervallschaltung als Werbeanlagen unzulässig.

(2) An den Gebäuden, die nach dem Bebauungsplan erhalten werden sollen, darf der Anteil der Werbeflächen im Verhältnis zur Fassadenfläche nur 1% betragen.

C.HINWEIS

Um der Verringerung der im § 17 und aufgrund des § 19 L Bau O Rh-Pf vorgeschriebenen Maße zu ermöglichen, wird zur Wahrung der baugeschichtlichen Bedeutung des Bebauungsplanbereiches parallel zum Bebauungsplan eine Abstandssatzung nach § 123 Abs. 1 Nr. 3 L Bau O Rh-Pf aufgestellt.

Stadtverwaltung Remagen
Remagen,.....

(Siegel)

Denn
Bürgermeister