

Textliche Festsetzungen

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BBAUG

1. Art der baulichen Nutzung

Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung – besondere Wohngebiete – (WB):

entsprechend § 1 (7) 1 der BBauNVO sind von den im besonderen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen oberhalb dem Erdgeschoss nur Wohnungen, Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

Entsprechend der § 1 (6) 1 der BauNVO sind im Besonderen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen.

Mischgebiet (MI)

entsprechend § 1 (5) der BauNVO sind die nach § 6 der BauNVO im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen.

Entsprechend § 1 (7) 1 der BauNVO sind von den im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen oberhalb dem Erdgeschoss nur Wohnungen, Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Entsprechend § 1 (6) 1 der BauNVO sind die im Mischgebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen.

Kerngebiete (MK)

entsprechend § 1 (5) der BauNVO sind die nach § 7 der BauNVO im Kerngebiet allgemeinzulässigen Nutzungen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig.

Entsprechend § 1 (7) 1 der BauNVO sind von den im Kerngebiet allgemein zulässigen Nutzungen oberhalb dem 1. Obergeschoss nur Wohnungen, Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

Entsprechend § 1 (6) 2 sind die im Kerngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen allgemein 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 zum 0,30 m hinter die Baulinie zurücktreten. Eine Überschreitung der Baulinie in den Obergeschossen nur durch einzelne Bauelemente ist 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 Nachbargrenze zurückweichen; das Lichtraumprofil: das lichte Raummaß von 4,20 m Höhe und 2,25 m beidseitig der Straßenmitte 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 - 10,50 m in den übrigen Straßen mit Ausnahme der Rheinpromenade zwischen 6,00 – 8,50 m zulässig. Für die Gebiete an der Rheinpromenade die mehrgeschossig überbaubar sind, wird die Firsthöhe durch folgende Berechnungsgrundlage festgelegt: für das erste Geschoss werden max. 8,50 m, für jedes weitere Geschoss jeweils max. 2,75 m angerechnet.

Die Traufhöhe muss mindestens 0,30 m zur Traufhöhe der benachbarten Gebäude verspringen; gleiche Traufhöhen sind zugelassen, wenn jede Fassade als eigenständig gestaltet ablesbar ist.

4. Öffentliche Grünfläche

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind darüber hinaus die Anlage von Zufahrtswegen und die Anlage von Stellplätzen zugelassen, wenn sie sich der Zweckbestimmung „Parkanlage“ unterordnen.

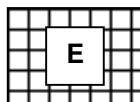
5. Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind im Bereich der Baugebiete zwischen Ackermanns-, Hündelsgasse, Marktstraße und Rheinpromenade unzulässig.

6. 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.

7. Erhaltung baulicher Anlagen



Die im Plan mit dem Symbol  dargestellten Gebäude sind gemäß § 39 h BBauG kenntlich gemacht worden, da sie von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sind.

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

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

1. Flachdächer

Die im Plangebiet ausgewiesenen Flachdächer der eingeschossig überbaubar ausgewiesenen Bereiche sind als begrünte bzw. gärtnerisch gestaltete Flächen oder als Glasdächer auszubilden.

2. Dachneigungen

Die vorgeschriebene Dachform ist das Satteldach. Hiervon bleiben die Dachflächen der festgesetzten eingeschossigen Gebäude ausgenommen. Bei neu erstellten 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 Mansarddach 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 – 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 Dachfrontlänge nicht überschreiten, wobei Einzelelemente nicht länger als 5,0 m ausgeführt werden dürfen und von seitlichen Gebäudekanten mindestens einen Abstand von 1,5 m einhalten müssen. Das gleiche Mindestmaß ist auch für die Abstände von einzelnen Dachgauben untereinander zu beachten. Von der Baulinie an den Traufseiten der Gebäude müssen Dacheinschnitte und – aufbauten ausser bei Zwerchgiebeln einen Abstand von mindestens 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 anzupassen. Florueszierende Farben und Schwarz werden ausgeschlossen.

6. Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und es sind maximal zwei Werbeanlage 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 die Verringerung der in § 17 und aufgrund des § 19 L Bau O vorgeschriebenen Maße zu ermöglichen, wird zur Wahrung der baugeschichtlichen Bedeutung des Bebauungsplanbereiches parallel zum Bebauungsplan eine Abstandssatzung nach „ 123 (1) 3 L BauO aufgestellt.

Stadtverwaltung Remagen
Remagen,.....

(Siegel)

Denn
Bürgermeister