

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

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

entsprechend § 1 (7) 1 der BauNVO 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 die im Besonderen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen.

Mischgebiete (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 allgemein zulässigen 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. Garagen und Stellplätze

Garagen sind nur innerhalb der als überbaubar dargestellten Flächen als Nebenanlagen für eine im Plangebiet vorgesehene Hauptnutzung im Erdgeschoss zulässig, wobei pro Grundstück in der Postgasse nur eine straßenseitige Zufahrt zulässig ist. In den übrigen Straßen (Marktstraße, Hündelsgasse und Rheinpromenade) sind Zufahrten grundsätzlich nicht zugelassen (Fußgängerzonen bzw. öffentliche Grünflächen). Im Erdgeschoss ist die Anlage von Stellplätzen in den überbaubar dargestellten, im Kellergeschoss die von Tief- bzw., Unterflurgaragen in den überbaubar dargestellten Flächen und den privaten Grünflächen zulässig. Die Fläche der Stellplätze und Garagen darf 40% der Fläche der Hauptnutzung nicht überschreiten.

3. Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind unzulässig.

4. Baugestaltung

- A. Die ausgewiesenen Flachdächer sind als begrünte bzw. gärtnerisch gestaltete Flächen oder als Glasdächer auszubilden.
- B. Die folgenden textlichen Festsetzungen schreiben die Gestaltung der sichtbaren Aussenflächen von Gebäuden und Gebäudegruppen und deren Einzelteile einschließlich der zugehörigen Dachkörper vor. Bauliche Maßnahmen auch Reparaturen und Renovierungen haben bezüglich Werkstoffwahl, Farbgebung, Konstruktion und Gestaltung der Erhaltung und Weiterentwicklung des Stadtbildes zu dienen.

a) Baulinien und Baugrenzen

Die Baulinien entlang der Straßen sind für Obergeschosse verbindlich, im Erdgeschoss gelten sie als Baugrenzen. 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 1,50 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 (2) und (3) der BauNOV bis zu 3 m die rückwärtige Baugrenze überschreiten.

b) Dachform und Firstrichtung

Dachneigungen nebeneinanderliegender Gebäude sind harmonisch aneinander anzupassen. Die vorgeschriebene Dachform ist das Satteldach. Hiervon bleiben die Dachflächen der festgesetzten eingeschossigen Gebäude ausgenommen. Die Firstlinie muß parallel zur Straßen liegen; an Straßenecken sind Sonderlösungen zulässig. 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 oberste der zulässigen Geschosse 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.

c) Straßenseitige Traufhöhen und Firsthöhen

An der Marktstraße sind Traufhöhen zwischen 8-10,50 m, an den übrigen Straßen mit Ausnahme der Rheinpromenade zwischen 6-8,50 m zulässig. An der Rheinpromenade wird bei eingeschossiger Bauweise eine minimale Firsthöhe von 8,50 m festgelegt, für jedes weitere Geschoss sind 2,75 m zusätzlich möglich. 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.

d) 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 den 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 Dachaufbauten und -einschnitte 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.

e) 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.

f) Material

Als Dachdeckungsmaterial sind nicht veredeltes Kupferblech, Schiefer oder dessen Ersatzmaterialien 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. Schreiende Farben und Schwarz werden ausgeschlossen.

C. Werbeanlagen

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.

5. Hinweis

Um die Verringerung der in § 17 und aufgrund des § 19 LBauO vorgeschriebenen Maße zu ermöglichen, wird zur Wahrung der baugeschichtlichen Bedeutung des Bebauungsplanbereiches parallel zum Bebauungsplan eine Abstandssatzung nach § 123 (1) 3. LBauO aufgestellt.

Stadtverwaltung Remagen
Remagen,.....

(Siegel)

Denn
Bürgermeister