

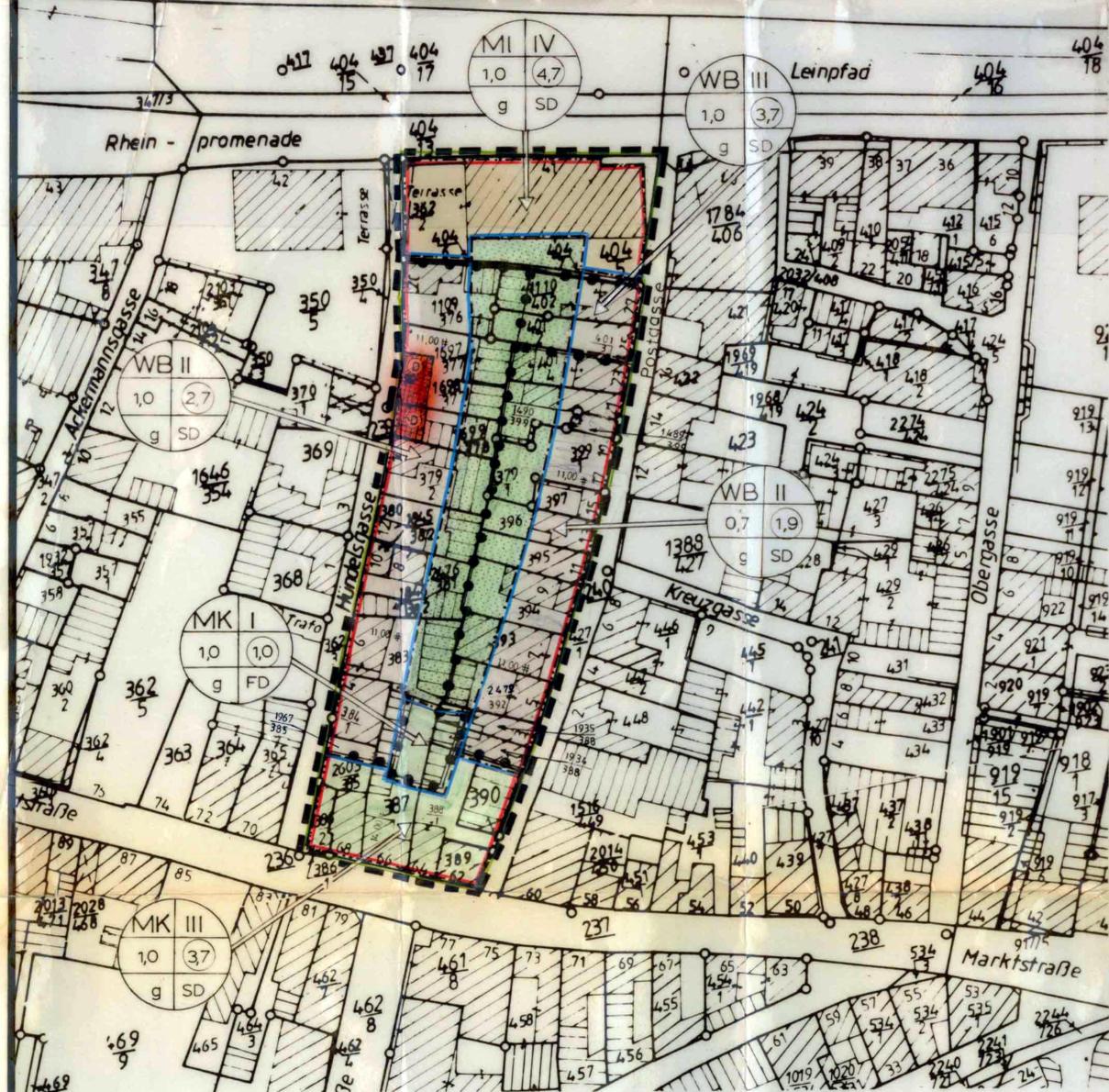
# BEBAUUNGSPLAN NR.1036 „POSTGASSE“

## DER STADT REMAGEN

Neue Bez.10.07/00

GEMARKUNG : REMAGEN

FLUR 2  
M 1 : 500



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WB BESONDERE WOHNGBIETE
- MI MISCHGBIETE
- MK KERNGEBIETE

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

MK	I	ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
1,0	(1,0)	GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
g	SD	BAUWEISE	DACHFORM

#### III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

#### BAUWEISE / BAULINIEN / BAUGRENZEN / DACHFORM

- g GESCHLOSSENE BAUWEISE
- BAULINIE FD FLACHDACH
- BAUGRENZE SD SATTELDACH

#### VERKEHRSLÄCHEN

- STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSL. BES. ZWECKBESTIMMUNG

#### GRÜNFLÄCHEN

- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

#### REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

- O UMGRENZUNG VON GESAMTAN LAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN

#### SONSTIGE

- G GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG Z. B. VON BAUGEBIETEN ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung - Besondere Wohngebiete - (WB):  
entsprechend § 1 (4) 1. der BauNVO sind von den im Besonderen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen oberhalb dem Erdgeschoss nur Wohnungen, Räume für die Berufsausübung, insbesondere Tätigkeiten und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.  
Entsprechend § 1 (4) 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 Gartenerweiterungen und Tankstellen nicht zugelassen.  
Entsprechend § 1 (4) 1. der BauNVO sind von den im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen oberhalb dem Erdgeschoss nur Wohnungen, Räume für die Berufsausübung, insbesondere Tätigkeiten und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.  
Entsprechend § 1 (4) 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 Grünanlagen nicht zulässig.  
Entsprechend § 1 (4) 1. der BauNVO sind von den im Kerngebiet allgemein zulässigen Nutzungen oberhalb dem 1. Obergeschoss nur Wohnungen, Räume für die Berufsausübung, insbesondere Tätigkeiten und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.  
Entsprechend § 1 (4) 2. sind die im Kerngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen allgemein zulässig.

#### 2. Garagen und Stellplätze

Garagen sind nur innerhalb der als überbauung dargestellten Flächen als Nebenanlagen für eine im Flangebiet vorgesehene Hauptnutzung im Erdgeschoss zulässig, wobei pro Grundstück in der Postgasse nur eine straßenseitige Zufahrt zulässig ist. In den übrigen Straßen (Markstraße, Handels- und Rheinpromenade) sind Zufahrten grundsätzlich nicht zugelassen (Fußgängerzonen bzw. öffentliche Grünflächen). Im Erdgeschoss ist die Anlage von Stellplätzen in den überbauung dargestellten, im Kellergeschoss die von Tief- bzw. Unterflurgaragen in den überbauung 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 begrünete bzw. grünlich-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 zum Reparieren und Renovieren haben bezüglich Werkstoffwahl, Farbgebung, Konstruktion und Gestaltung der Erneuerung 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 0,50 m nicht überschreitet, dabei müssen die vorkragenden Teile um das Maß ihrer Ausladungshöhe von der Nachbargebäude zurückweichen, das Lichtraumprofil: das lichte Raummaß von 4,20 m Höhe und 1,50 m beidseitig der Straßennitte muss eingehalten werden. Markisen werden gestattet wobei Ausladungen über 0,50 m zulässig sind, wenn sie diese Ausladung nur nach hinten begrenzt aufweisen und den Verkehrsfluss nicht beeinträchtigen. Treppenhäuser, Balkone, Erker u.a. dürfen entsprechend § 23 (2) und (3) der BauNVO bis zu 3 m die rückwärtige Baugrenze überschreiten.

#### b) Dachform und Firsthöhe

Dachneigungen benachbarter Gebäude sind harmonisch aneinander anzupassen. Die vorgeschriebene Dachform ist das Satteldach. Hieron bleiben die Dachflächen der festgesetzten eingeschlossenen Gebäude ungenutzt. Die Firstlinie muss parallel zur Straße liegen, an Straßenecken sind Sonderlösungen zulässig. Bei neuerrichteten Gebäuden und Modernisierungsmaßnahmen des Dachkörpers, die die Gebäudefußflächen beinhalten, sind Dachneigungen unter 30° und über 45° von den Satteldächern nicht zulässig. Ausnahmsweise kann, wenn durch die damit verbundene Gestaltung das historische Stadtbild gefördert wird, das oberste der zulässigen Geschosse als Mansarddach ausgebildet werden. In diesem Fall ist anstelle der zulässigen Firsthöhe des Gebäudes die Höhe des Giebelendes der Mansarddachflächen maßgebend. Die Giebelhöhe kann bis zu 1,00 m unter die Baulinie zurücktreten. Für den oberen Teil des Mansarddachs wird eine Dachneigung von 30° - 33° festgesetzt.

#### c) Straßenseitige Traufkanten und Firsthöhen

An der Marktstraße sind Traufkanten zwischen 8-10,00 m, an den übrigen Straßen mit Ausnahme der Rheinpromenade zwischen 6 - 8,00 m zulässig. An der Rheinpromenade wird bei eingeschlossener Bauleine eine minimale Firsthöhe von 8,50 m festgelegt, für jedes weitere Geschoss sind 2,75 m zusätzlich möglich. Die Traufhöhe muss mindestens 0,50 m über der Traufhöhe der benachbarten Gebäude sein, gleiche Traufhöhen sind zugelassen, wenn jede Fassade als eigenständig gestaltet ablesbar ist.

#### d) Dachflächengliederung

Zulässig sind Dachgauben, Dachaufbauten und Zwerchgebäude. Die Summe der Länge der vordrehend angeführten Dachaufbauten und -einschnitte darf außer bei Zwerchgebäuden 50 % der jeweiligen Dachflächenlänge nicht überschreiten, wobei Einzelelemente nicht länger als 3,00 m ausgeführt werden dürfen und von den seitlichen Gebäudekanten mindestens einen Abstand von 1,00 m einhalten müssen. Das gleiche Mindestmaß ist auch für die Absätze von einzelnen Dachgauben untereinander zu beachten. Von der Baulinie an den Traufseiten der Gebäude müssen Dachaufbauten und -einschnitte einen Abstand von mindestens 0,50 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 Fassadengliederung wird vorgeschrieben, wobei horizontal gerichtete Fensterstellungen ohne Fassadenzwischenräume 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 veredelt Kupferblech, Schiefer oder dessen Ersatzmaterialien zugelassen. Als Fassadenmaterialien sind geschichtetes Stichtmauerwerk, glatter Putz, Naturstein, Holztafeln und nicht veredelt Kupferblech zugelassen. Reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig. Beton und farbtige Metallteile sind als Gliederungselemente zulässig. Das farbige Erscheinungsbild des Stadtkerns ist in seiner wahrnehmbaren Vielfalt zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die Farben haben sich harmonisch im Stadtbild einzupassen. Schreiende Farben und Schwarz werden ausgeschlossen.

#### C. 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 0,50 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.

#### 3. Hinweis

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

### AUFSTELLUNG

DER STADTRAT HAT AM 02.02.1981 GEM. § 2 (11) BBAUG DIE AUFSTELLUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN. DIESER BESCHLUSS WURDE AM 20.02.1981 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. AM 11.04.1983 WURDE DIE OFFENLAGE DIESES BEBAUUNGSPLANES GEMÄSS § 2A (6) BBAUG BESCHLOSSEN, NACHDEM DIE IN BETRACHT KOMMENDEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND SACHVERSTÄNDIGEN STELLEN BEI DER PLANAUFGESTELLUNG BETEILIGT WURDEN.

REMAGEN, DEN 12.04.1983



*W. K.*  
BURGERMEISTER

### OFFENLAGE

DIESER BEBAUUNGSPLANENTWURF EINSCHLIESSLICH DER TEXTFESTSETZUNGEN HAT MIT DER BEGRÜNDUNG GEM. § 2A (6) BBAUG AUF DIE DAUER EINES MONATS IN DER ZEIT VOM 15.11.1982 BIS 20.12.1982 ZU JEDERMANN EINSICHT ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

ORT UND DAUER DER AUSLEGUNG WURDE AM 05.11.1982 MIT DEM HINWEIS ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT, DASS BEDENKEN UND ANREGUNGEN WÄHREND DER AUSLEGUNGSFRIST VORGEBRACHT WERDEN KÖNNEN.

REMAGEN, DEN 12.04.1983



*W. K.*  
BURGERMEISTER

### BESCHLUSS

DER STADTRAT HAT AM 11.04.1983 DEN BEBAUUNGSPLAN GEM. § 24 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR RHEINLAND-PFALZ UND GEM. § 10 BBAUG ALS SATZUNG

### BESCHLOSSEN



REMAGEN, DEN 12.04.1983

*W. K.*  
BURGERMEISTER

### PLANGRUNDLAGE

DIE DARSTELLUNG DER PLANGRUNDLAGE STIMMT BEZÜGLICH DES FLURSTÜCKBESTANDES MIT DEM AMTLICHEM KATASTERNACHWEIS ÜBEREIN.

10 Verkörperung

*W. K.*  
Denn



SINZIG, DEN 3.3.1987

Keine Bedenken wegen Rechtsverletzung

1. S. des § 11 Abs. 3 BauGB im Rahmen des durchgeführten Anzeigeverfahrens gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauGB durch die Kreisverwaltung Remagen

26.02.1988



### BEKANNTMACHUNG

DIE GENEHMIGUNGSVERFÜGUNG DER KREISVERWALTUNG AHRWEILER VOM 26.02.1988 IST AM 22.07.1988 GEM. § 12 BBAUG ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN MIT DEM HINWEIS, DASS DER BEBAUUNGSPLAN WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN IN VON JEDERMANN EINGESEHEN WERDEN MIT DIESER BEKANNTMACHUNG WURDE DER BEBAUUNGSPLAN

RECHTSVERB

REMAGEN DEN 11. JULI 1988

*W. K.*  
BURGERMEISTER

\*KANN



Ausfertigung  
Dieser Plan bestehend aus dieser Planzeichnung sowie den Textlichen Festsetzungen stimmt mit dem Willen des Stadtrates überein. Das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit rückwirkend zum 26.02.1988 ausfertigt.

Remagen, den 22.07.1988  
Der Bürgermeister

