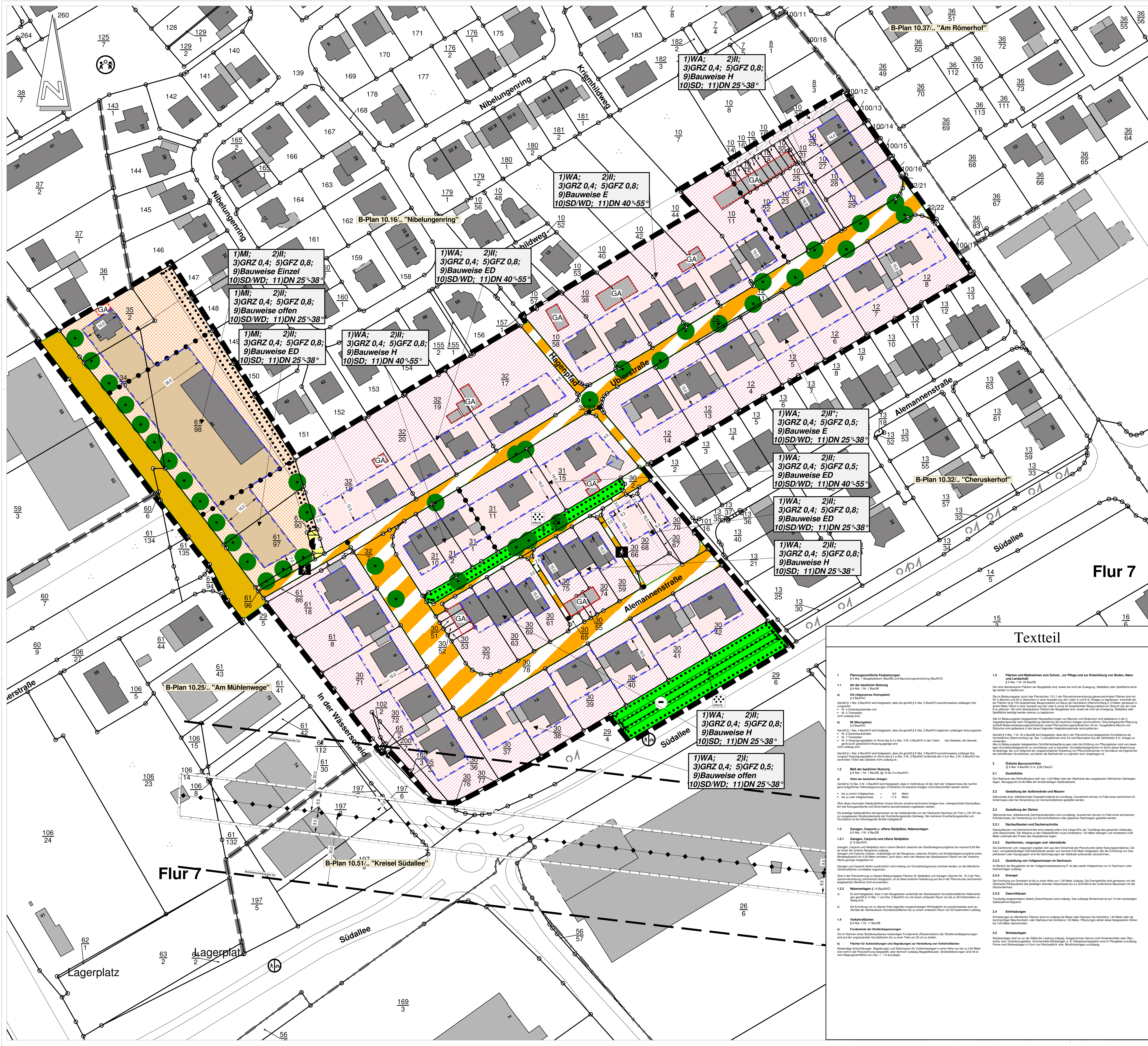


Verfahrensleiste

Die Plangrundlage
stimmt hinsichtlich des Flurstückbestandes mit dem amtlichen Katasternachweis überein.
(Stand : 01.04.2011)

Remagen,

Aufgestellt
gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) durch Beschluss des Stadtrates vom 06.12.2010
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 12.01.2011

Öffentliche Auslegung
des Entwurfes gem. § 3 (2) i.V.m. §13a Abs.2 Nr.1 BauGB in der Zeit vom 07.04. - 13.05.2011
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung am 30.03.2011

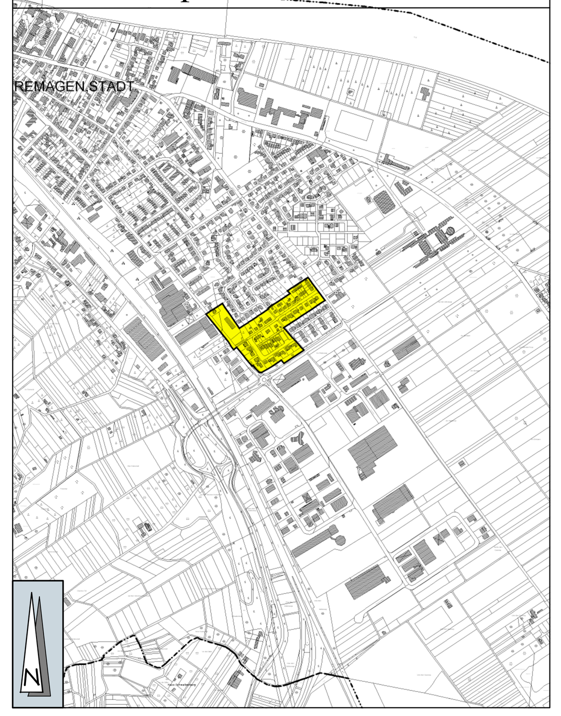
Satzungsbeschluss
gem. § 10 BauGB i.V. m. § 24 der Gemeindeverordnung (GemO) für Rheinland Pfalz durch den Stadtrat am 20.06.2011

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 ausgefertigt.

Inkrafttreten
gem. § 10 BauGB wurde der Bebauungsplan am mit Hinweis auf Ort und Zeit zur Einsichtnahme öffentlich bekanntgemacht.

Remagen,
Bürgermeister

Übersichtsplan ohne Maßstab



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

nicht überb./ überbaub. — WA = Wohnbauflächen
nicht überb./ überbaub. — MI = Gemischte Bauflächen

Maß der baulichen Nutzung — **Nutzungsschablone**
§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO (soweit wie verwendet)

1. Art der baulichen Nutzung
2. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3. Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
4. Grundfläche (GR) als Höchstmaß
5. Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
6. Geschossfläche (GF) als Hochstmaß
7. Baumassenzahl (BMZ) als Höchstmaß
8. Baumasse (BM) als Höchstmaß
9. Bauweise
10. Dachformen
11. Dachneigung DN
12. Firsthöhe als Höchstmaß
13. Traufhöhe als Höchstmaß

Baugrenze

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie — Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung

Flächen für Versorgungsanlagen
§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

- Versorgungsfläche — Zweckbestimmung: Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

- oberirdisch

Grünflächen
§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- Grünflächen — Zweckbestimmung: öffentl. Grünfläche

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
§ 5 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB

- Aufschüttungen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- Bäume Erhaltung
- Erhaltungsfläche

Sonstige Planzeichen

- mit Geh.-Fahr.-Leitungsrecht zu belastende Fläche
- Geltungsbereich
- Umgrenzung Nebenanlagen G = Garagen
- Grenze unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtlich

- Geltungsbereich Nachbarplan
- Vorschlag Pazellenteilung

Zeichenerklärung Kartengrundlage

- Flurstücke — 100/5 Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- Wohngebäude
- Nebengebäude

0 — 10m — 20m — 30m — 40m — 50m

Textteil

1 Planungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

a) **WA (Allgemeines Wohngebiet)**
§ 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

nicht zulässig sind.

b) **MI (Mischgebiet)**
§ 6 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten
- Nr. 6 Gartenbaubetriebe
- Nr. 7 Tankstellen
- Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind

nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teilen des Gebietes nicht zulässig ist.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO

a) **Höhe der baulichen Anlagen**

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse die nachfolgend aufgeführten Höhenbegrenzungen (Firsthöhen) für bauliche Anlagen nicht überschritten werden dürfen:

- bis zu einem Vollgeschoss = 9,0 Meter
- bis zu zwei Vollgeschosse = 11,0 Meter

Über diese maximalen Gebäudehöhen hinaus können einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Aufzugsschächte und Schornsteine ausnahmsweise zugelassen werden.

Die jeweilige Gebäudehöhe wird gemessen an der Gebäudemitte von der Oberkante Dachhaut am First (= OK DF) bis zur ausgebauten Straßenoberkante der Erschließungsstraße (Gehweg). Bei mehreren Erschließungsstraßen am Grundstück ist die höherliegende Straße maßgebend.

1.3 Garagen, Carports u. offene Stellplätze, Nebenanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

1.3.1 Garagen, Carports und offene Stellplätze
§ 12 BauNVO

Garagen, Carports und Stellplätze sind in einem Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie bis maximal 8,00 Meter hinter der hinteren Baugrenze zulässig.
Garagen und Carports müssen, unabhängig von der Baugrenze, zwischen Einfahrt und Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 5,00 Meter einhalten, auch dann, wenn der Abstand der überbaubaren Fläche von der Verkehrsfläche geringer festgesetzt ist.

Garagen und Carports dürfen ausdrücklich nicht entlang von Grundstücksgrenzen errichtet werden, an die öffentliche Verkehrsflächen unmittelbar angrenzen.

Sind in der Planzeichnung zu diesem Bebauungsplan Flächen für Stellplätze und Garagen (Zeichen Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung) zeichnerisch festgesetzt, so ist diese textliche Festsetzung auf die in der Planurkunde zeichnerisch festgesetzten Bereiche nicht anzuwenden.

1.3.2 Nebenanlagen § 14 BauNVO

a) Es wird festgesetzt, dass in den Baugebieten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO nur mit einem umbauten Raum von bis zu 50 Kubikmetern zulässig sind.

b) Die Errichtung von zu ebener Erde liegenden eingeschossigen Wintergärten ist ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem umbauten Raum von 50 Kubikmetern zulässig.

1.4 Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

a) **Fundamente der Straßenbegrenzungen**

Die im Rahmen eines Straßenausbaues notwendigen Fundamente (Rückenstützen) der Straßenrandbegrenzungen sind auf den angrenzenden Grundstücken bis zu einer Tiefe von 30 cm zu dulden.

b) **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung von Verkehrsflächen**

Notwendige Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Verkehrsanlagen in einer Höhe von bis zu 0,50 Meter sind nicht in der Planzeichnung dargestellt, aber dennoch zulässig (Bagatellklausel). Straßenböschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von max. 1 : 1,5 anzulegen.

1.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die nicht überbaubaren Flächen der Baugebiete sind, soweit sie nicht als Zuwegung, Stellplätze oder Spielfläche benötigt werden zu bepflanzen.

Die im Bebauungsplan durch das Planzeichen 13.2.1 der Planzeichenverordnung gekennzeichneten Flächen sind mit 50 % Bäumen und 50 % Sträuchern in einer Auswahl aus den Listen A und B (lt. Anlage) zu bepflanzen. Innerhalb dieser Flächen ist je 100 Quadratmeter Baugrundstück ein Baum als Hochstamm (Stammumfang 0,12 Meter, gemessen in einem Meter Höhe) in einer Auswahl aus der Liste A und je 50 Quadratmeter Baugrundstück ein Strauch aus der Liste B zu pflanzen. Die nicht überbaubaren Flächen der Baugebiete sind, soweit sie nicht als Zuwegung, Stellplatz oder Spielfläche benötigt werden ebenso zu bepflanzen.

Alle im Bebauungsplan festgesetzten Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind spätestens in der 2. Vegetationsperiode nach Fertigstellung (Abnahme) der baulichen Anlagen durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen sowie Pflanzsicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume als Hochstämme (Stammumfang vgl. Abs. 1) anzupflanzen sind. Es sind Baumarten aus der Gehölzliste A (lt. Anlage) zu verwenden.
Alle im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächenbepflanzungen oder die Erfüllung von Pflanzgeboten sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu veranlassen und zu bezahlen. Grundstückseigentümer im Sinne dieser Bestimmung ist derjenige, der zum Zeitpunkt der vorgeschriebenen Ergreifung von Pflanzmaßnahmen im Grundbuch als Eigentümer der betreffenden Grundstücke, auf denen die Maßnahmen zu ergreifen sind, eingetragen ist.

2 Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

2.1 Sockelhöhe

Die Oberkante des Rohfußbodens darf max. 0,50 Meter über der Oberkante des ausgebauten öffentlichen Gehweges liegen. Bezugspunkt ist die Mitte der straßenseitigen Gebäudekante.

2.2 Gestaltung der Außenwände und Mauern

Glänzendes bzw. reflektierendes Fassadenmaterial ist unzulässig. Ausnahmen können im Falle eines technischen Erfordernisses oder bei Verwendung von Sonnenkollektoren gestattet werden.

2.3 Gestaltung der Dächer

Glänzende bzw. reflektierende Dachhautmaterialien sind unzulässig. Ausnahmen können im Falle eines technischen Erfordernisses oder bei Verwendung von Sonnenkollektoren oder glasierten Dachziegeln gestattet werden.

2.3.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig sofern ihre Länge 50% der Trauflänge des gesamten Gebäudes nicht überschreitet. Der Abstand zu den Giebelwänden muss mindestens 1,00 Meter betragen und mindestens 0,80 Meter unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.

2.3.2 Dachformen, -neigungen und -überstände

Die Dachformen und -neigungen ergeben sich aus dem Einschrieb der Planurkunde (siehe Nutzungsschablone). Die trauf- und giebelständigen Dachüberstände werden auf maximal 0,60 Meter festgesetzt. Bei der Errichtung von Doppelhäusern oder Hausgruppen sind die Dachneigungen der Gebäude aufeinander abzustimmen.

2.3.3 Gestaltung von Vollgeschossen im Dachraum

Im Bereich der Baugebiete mit der Vollgeschossfestsetzung II* ist das zweite Vollgeschoss nur im Dachraum unter Dachschrägen zulässig.

2.3.4 Drempel

Die Errichtung von Drempeln ist bis zu einer Höhe von 1,20 Meter zulässig. Die Drempelhöhe wird gemessen von der Oberkante Rohbaudecke des jeweiligen obersten Geschosses bis zur Schnittlinie der Außenkante Mauerwerk mit der Dachaußenhaut.

2.3.5 Zwerchhäuser

Traufseitig eingeschobene Giebel (Zwerchhäuser) sind zulässig. Das zulässige Breitenmaß ist auf 1/3 der traufseitigen Gebäudefront begrenzt.

2.4 Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Flächen sind nur zulässig als Mauer oder Holzzaun bis höchstens 1,00 Meter oder als durchsichtiger Maschendraht- oder Stahlzaun bis höchstens 1,50 Meter. Pflanzungen dürfen diese festgesetzten Höhen bis 3.00 Meter überschreiten.

2.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausgenommen hiervon sind Hinweisschilder oder Übersichts- bzw. Orientierungstafeln. Kommerzielle Werbeträger (z. B. Plakatanschlagtafeln) sind im Plangebiet unzulässig. Ferner sind Werbeanlagen in Form von Wechsellicht- bzw. Blinklichtanlagen unzulässig.

2.6 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter

Die Abstellplätze für private Abfallbehälter sind so anzulegen und zu gestalten, dass sie als solche nicht wahrgenommen werden.

3 Hinweise

3.1 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. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Generaldirektion kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Tel.: (0261) 6675-3000 mindestens eine Woche vorher anzuzeigen.

3.2 Im Plangebiet befinden sich Fernmeldeleitungen der Deutschen Telekom. Baumaßnahmen und Anpflanzungen sind mit dem BZN 64, Bad Neuenahr-Ahrweiler, Tel. 02641/802-400, Ringener Straße 40, 53474 Bad Neuenahr, abzustimmen.

3.3 Im Plangebiet befinden sich 0,4 KV- und 11 KV-Kabel der RWE sowie Fernmeldekabel. Beiderseits dieser Leitungstrassen ist ein Schutzstreifen von je 0,50 Meter Breite freizuhalten. Hier ist eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt. Abpflanzungen sind mit dem RWE - Betriebsbereich Ahrweiler - Tel. 02641/805-0, abzustimmen. Die im „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" sowie den VDE-Bestimmungen enthaltenen Abstände hinsichtlich Neupflanzungen sind einzuhalten.

3.4 Die Versiegelung ist grundsätzlich auf ein Minimum zu beschränken. Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen sowie die Stellplätze selbst sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (z. B. wassergebundene Decke oder wasserdurchlässiges Pflaster) zu versehen. Das anfallende Oberflächenwasser von Dächern und versiegelten Freiflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern oder zurückzuhalten und als Brauchwasser zu verwenden. Die erforderlichen baulichen Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Bituminöse Befestigungen und wasserundurchlässiges Verbundsteinpflaster sind mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

3.5 Vor der Fällung eines im Geltungsbereich befindlichen Baumes ist ggf. eine nach der Baumschutzsatzung der Stadt Remagen notwendige Genehmigung einzuholen.

3.6 Auf die Einhaltung der natur- und artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere der §§ 39 und 44 BNatSchG wird hingewiesen.

3.7 Für die Bestimmung der Anzahl notwendiger Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Stadt Remagen in der jeweils geltenden Fassung maßgebend.

Pflanzliste

als Anlage zum Textteil des Bebauungsplans 10.15/09 „Ubierstraße"

Pflanzliste A (Bäume)

Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche	Carpinus betulus
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	Fagus silvatica
Späte Traubenkirsche	Prunus serotina
Eberesche	Sorbus aucuparia

Pflanzliste B (Sträucher)

Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Hundsrose	Rosa canina
Hartriegel	Cornus mas
Felsenbirne	Amelanchier lamarkii
Kornelkirsche	Cornus mas
Hasel	Corylus avellana

Die Pflanzliste ist nicht abschließend. Hierin nicht aufgeführte, gebietstypische und standortgerechte Gehölzarten sind zulässig, wenn sie mit dem Bauamt der Stadt Remagen abgestimmt sind.

STADT REMAGEN

Bebauungsplan
10.15/09
" Ubierstraße "

GEMARKUNG REMAGEN FLUR 7
RAHMENKARTE 8804 A u. 8804 C

bearbeitet: gü. Remagen, Blatt A0 Quer — gezeichnet: mo. 20.01.2011

Geobasisinformationen mit Genehmigung der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland - Pfalz

geändert am :
Bearbeitungsstand : 12.09.2011

Maßstab im Original 1:500