



ZEICHENERKLÄRUNG

Nachrichtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnr.
- vorhandene Gebäudekörper
- vorgeschlagene Flurstücksgrenze

Festsetzungen (gemäß §9 BauGB, BauNVO und PlanV)

(1) (2) (3) (4) Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

(1) Reines Wohngebiet (WR) überbaubar/nicht überbaubare Fläche

(1) Allgemeines Wohngebiet (WA) überbaubar/nicht überbaubare Fläche

Maß der baulichen Nutzung

(2) II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

(2) II* Zweites Vollgeschos unter Dachschragen (vgl. Textliche Festsetzungen)

(3) 0,4 Grundflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

(4) 0,8 Geschosflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen

(5) Nur Einzelhäuser zulässig

(5) Nur Doppelhäuser zulässig

(5) Einzel- und Doppelhäuser zulässig

(6) SD/WD Satteldach / Walmdach

(6) 30-45° Dachneigung Mindest- und Höchstwerte

Baugrenze

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußgängerbereich
- Öffentliche Stellplatzfläche

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen

Versorgungsflächen

- Abwasser

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches benachbarter Bebauungspläne
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu befristeten Flächen
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

BEISPIEL SCHNITT MASSTAB 1:200

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Art der baulichen Nutzung
Im Bebauungsplangebiet sind festgesetzt:
- a) WR - Reines Wohngebiet gem. § 9 BauGB
- b) WA - Allgemeines Wohngebiet gem. § 9 BauGB

1.2 Höhe der baulichen Anlagen
Die Höhe von baulichen Anlagen wird gemäß § 18 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auf eine Flurhöhe von höchstens 10 Meter begrenzt. Die jeweilige Gebäudehöhe wird gemessen an der untersten angrenzenden Geländeoberfläche vor dem Gebäude. Die Höhe ist die vertikale Ausdehnung des Gebäudes einschließlich der Dachhöhe (Grühdach).
Über zulässige Gebäudehöhen hinaus können einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Aufzugschächte und Schornsteine ausstrichmässig zulässig sein.

1.3 Bestimmung der Zulässigkeit von Wohnungen pro Gebäude
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in den Bereichen der neuen Wohngebiete (WR) und der allgemeinen Wohngebiete (WA) nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

1.4 Ausweisung zur Überstreichung von Baugrenzen

1.5 Gärten und Stellplätze
Gärten sind grundsätzlich nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen oder in den zulässigen Ausweisungsbereichen oder außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis höchstens 10 Meter hinter der festgesetzten Baugrenze zulässig.

1.6 Höhenbegrenzung
Die Errichtung von spezialartigen Wohnungen ist ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn eine Überstreichung der überbaubaren Fläche durch die Höhe von nicht mehr als 10 Metern über dem Gelände von 15,00 Metern zulässig ist.

2. Bauweise und Baugrenzen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauNVO)

2.1 Dreiseitig
Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Dreiseitig bis höchstens 0,75 Meter Höhe zulässig. Diese Bestimmung gilt nicht, wenn eine angrenzende Bebauung vorhanden ist oder das zweite Vollgeschoss in Dachraum unter Dachschragen zu errichten ist (vgl. Punkt 2.3, Gestaltung von Vollgeschossen im Dachraum).

2.2 Sattel- und Walmdächer
Sattel- und Walmdächer sind zulässig, wenn die Dachschragen über dem Dachstuhl im Dachraum unter Dachschragen zulässig sind. Die Dachschragen sind im Dachraum unter Dachschragen zulässig. Die Dachschragen sind im Dachraum unter Dachschragen zulässig.

2.3 Gestaltung von Vollgeschossen im Dachraum
Im Bereich der Wohngebiete mit der Vollgeschossenbauweise II* ist das zweite Vollgeschoss nur im Dachraum unter Dachschragen zulässig.

2.4 Gestaltung der Dachschragen
Bauweise und Dachschragen sind nur bei einer Dachneigung über 20° für Höhen bis 2,00 Meter zulässig. Die Dachschragen sind im Dachraum unter Dachschragen zulässig. Die Dachschragen sind im Dachraum unter Dachschragen zulässig.

2.5 Ausweisung
Vorgaben sind gegen die öffentlichen Flächen mit Bauelementen oder mit einer Höhe von höchstens 1,00 Meter zulässig. Die Dachschragen sind im Dachraum unter Dachschragen zulässig.

3. Hinweise
1. Im Planbereich befinden sich Fernverkehrsstraßen der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung sind die Fernverkehrsstraßen zu berücksichtigen. Die Fernverkehrsstraßen sind im Planbereich mit einem roten Pfeil markiert. Die Fernverkehrsstraßen sind im Planbereich mit einem roten Pfeil markiert.
2. Ein Teilbereich des Bebauungsplanes enthält die Straße „Am Röhrenhof“ befindet sich im Umkreis des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Nibelungenring“.

VERFAHRENSLEISTE

Die Plangrundlage stimmt hinsichtlich des Flurstückbestandes mit dem amtlichen Katasterplan überein. (Stand: 13.08.1997)

Sinzig, den 08.16.1997
Katasteramt Sinzig

Aufgestellt gem. § 21 BauGB durch Beschluss des Stadtrates vom 17.02.1997
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 01.10.1997

Remagen, den 15.10.1997
1. Beigeordneter
ges. Fuchs

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 31 BauGB in der Zeit vom 17.02. bis 07.03.1997
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 05.02.1997

Remagen, den 10.03.1997
1. Beigeordneter
ges. Fuchs

Öffentliche Auslegung des Entwurfes gem. § 3(2) BauGB in der Zeit vom 02.03.98 bis 02.04.98
Ortsübliche Bekanntmachung von Ort und Dauer der Auslegung am 18.02.1998

Remagen, den 06.04.1998
1. Beigeordneter
ges. Fuchs

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB i.V.m. § 233 BauGB und § 24 der Gemeindeordnung (GemO) für Rheinland-Pfalz durch den Stadtrat am 07.07.98

Remagen, den 07.07.98
1. Beigeordneter
Fuchs

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.

Remagen, den 07.07.98
1. Beigeordneter
Fuchs

Inkrafttreten
gem. § 10 BauGB wurde der Bebauungsplan am 20.07.98 mit Hinweis auf Ort und Zeit zur Einsichtnahme öffentlich bekanntgemacht.

Remagen, den 20.07.98
1. Beigeordneter
Fuchs

STADT REMAGEN

BEBAUUNGSPLAN
10.16/10

"Nibelungenring"
GEMÄRKUNG REMAGEN FLUR 7
RAHMENKARTE 56.8804 A
MASSTAB 1:500