

Textliche Festsetzungen

zum

Bebauungsplan 10.16/10 „Nibelungenring“

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplangeltungsbereich sind festgesetzt:

- a) WR - Reine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO
- b) WA - Allgemeine Wohngebiete gem. 4 BauNVO

1.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe von baulichen Anlagen wird gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auf eine Firsthöhe von höchstens 10 Meter begrenzt. Die jeweilige Gebäudehöhe wird gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte von der Oberkante Dachhaut am First (= OK DF) bis zur ausgebauten Straßenoberkante (Gehweg).

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

1.3 Beschränkung der Zulässigkeit von Wohnungen pro Gebäude

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in den Bereichen der reinen Wohngebiete (WR) und der allgemeinen Wohngebiete (WA) nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

1.4. Ausnahmen zur Überschreitung von Baugrenzen

Eine Überschreitung der Baugrenzen um höchstens 1,00 Meter für Gebäudeteile auf höchstens 2/3 der Baukörperbreite ist als Ausnahme im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig, sofern sich aus anderen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen nichts anderes ergibt.

1.5. Garagen und Stellplätze

Garagen sind grundsätzlich nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen oder in den seitlichen Abstandsflächen oder außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis höchstens 8,00 Meter hinter der hinteren Baugrenze zulässig.

1.6. Wintergärten

Die Errichtung von eingeschossigen Wintergärten ist ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Überschreitung der überbaubaren Flächen ist nur bis zu einer Größe von 15,00 Quadratmetern zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und § 4 Abs. 6 LBauO)

2.1. Drempe

Im gesamten Bebauungsplangeltungsbereich sind Drempe bis höchstens 0,75 Meter Höhe zulässig. Diese Bestimmung gilt nicht, wenn eine eingeschossige Bebauung vorgesehen ist oder das zweite Vollgeschoß im Dachraum unter Dachschrägen zu errichten ist (vgl. Punkt 2.3. „Gestaltung von Vollgeschossen im Dachraum“).

Soweit im Bebauungsplangeltungsbereich Sattel- oder Walmdächer festgesetzt sind, sind hiervon abgeleitete Sonderformen, wie beispielsweise Shed-Dächer, versetzte Pultdächer, Turmdächer usw. uneingeschränkt zulässig. Reine Pultdächer sind hingegen unzulässig. Die Unzulässigkeit von Pultdächer gilt nicht für Nebenanlagen und untergeordnete Gebäudeteile.

2.2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei einer Dachneigung über 28° auf höchstens 2/3 der Außenwandfläche zulässig und müssen von der Giebelseite einen Abstand von mindestens 1,00 Meter einhalten. Bei Dacheinschnitten dürfen die Brüstungselemente nicht mehr als 0,30 Meter über die Dachoberfläche hinausragen. Dacheinschnitte dürfen nur in den unteren 2/3 des Daches angeordnet werden.

2.3. Gestaltung von Vollgeschossen im Dachraum

Im Bereich der Wohngebiete mit der Vollgeschoßfestsetzung II* ist das zweite Vollgeschoß nur im Dachraum unter Dachschrägen zulässig.

2.4. Gestaltung der Dachneigung

Soweit im Bebauungsplan Dachneigungen als Mindest- bzw. Höchstgrenzen festgesetzt sind, sind diese Dachneigungen für mindestens 2/3 der gesamten Dachfläche einzuhalten. Untergeordnete Dachteile oder Dächer von Nebenanlagen bleiben von der Dachneigungsfestsetzung unberührt. Soweit Dachneigungen unter 18° ausgeschlossen sind, gilt dies auch für Nebenanlagen und untergeordnete Dachteile. Von diesen Festsetzungen sind Garagendächer ausgeschlossen.

2.5. Außenanlagen

Vorgärten sind gegen die öffentlichen Flächen mit Rasenkantensteinen oder mit einer lebenden Hecke aus Sträuchern abzugrenzen. Sonstige Einfriedungen an öffentlichen Flächen sind nur zulässig

- als Mauer oder Holzzaun bis höchstens 1,00 Meter
- als durchsichtiger Maschendraht- oder Stahlzaun bis höchstens 1,50 Meter

Pflanzungen dürfen diese festgesetzten Höhen überschreiten.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht als Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden. Zufahrten und Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, wie beispielsweise Betonsteinpflaster, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen und ähnliches.

3. Hinweise

1. Im Planbereich befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, daß Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, daß sich die Bauausführenden vorher vom BZN 64, Bad Neuenahr-Ahrweiler, Ringener Straße 44, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler, Telefon 02641/802-400, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.
2. Ein Teilbereich des Bebauungsplanes entlang der Straße „Am Römerhof“ befindet sich im Untersuchungsgebiet des geplanten Entwicklungsbereiches „Remagen-Süd“

Stadtverwaltung Remagen
Remagen,
In Vertretung

(Siegel)

Fuchs
1. Beigeordneter