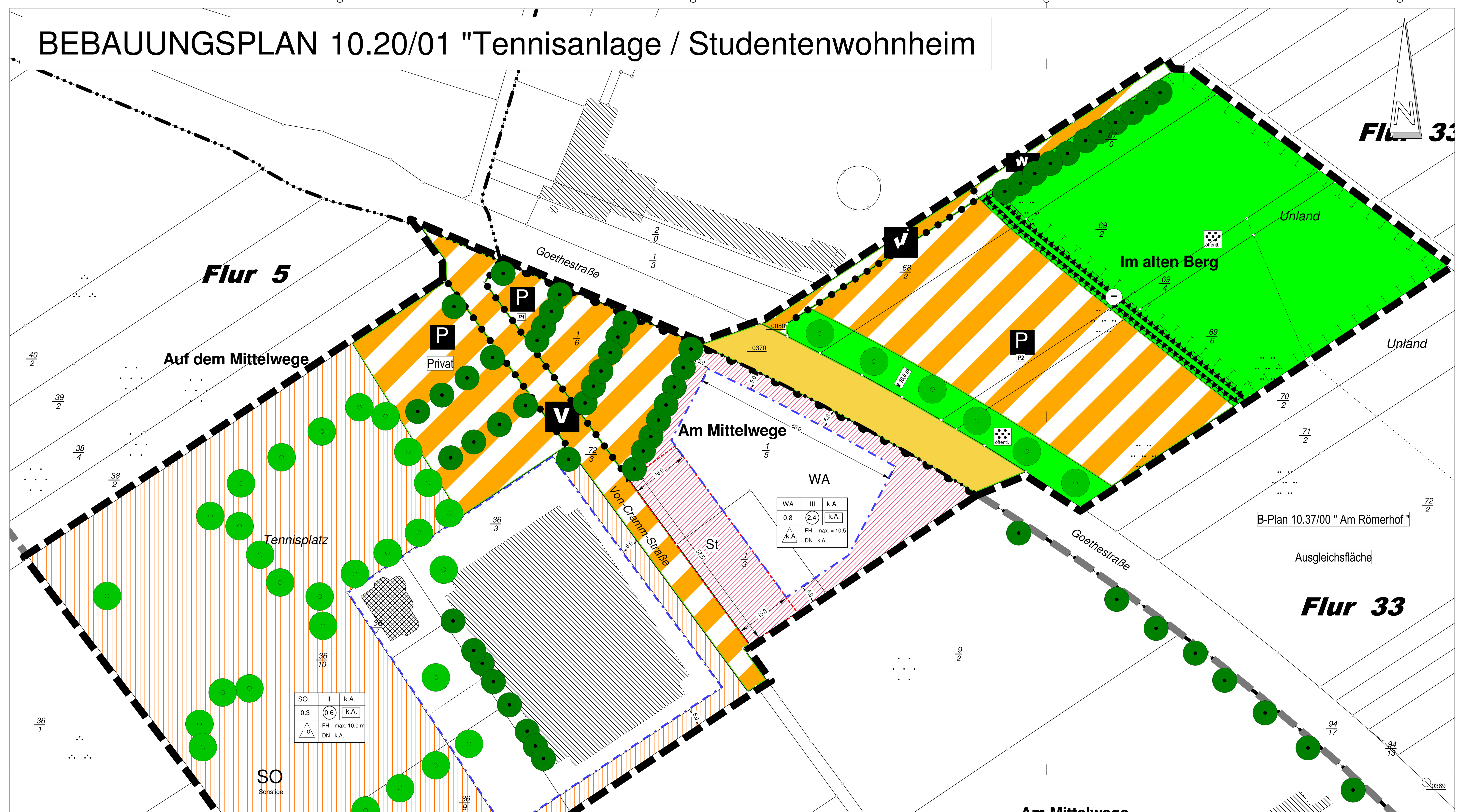
BEBAUUNGSPLAN 10.20/01 "Tennisanlage / Studentenwohnheim



Bescheinigung

Diese Planausfertigung stimmt inhaltlich mit dem Original und den darauf verzeichneten Verfahrensvermerken überein.

Remagen, den

Textteil

Textliche Festsetzungen

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

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
(1) Im Plangebiet ist festgesetzt:
- WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauGB)
- Sonstiges Sondergebiet - Tennisanlage (§ 11 BauNVO)

(2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des Wohngebiets Wohngebäude nur für studentisches Wohnen (Studentenwohnheim) zulässig sind. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO nur dann zulässig, wenn sie dem Studentenwohnheim dienen.
(3) Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Anlagen und Nutzungen für den Tennissport. Darüber hinaus sind nur solche untergeordneten Anlagen und Nutzungen zulässig, die der Hauptnutzung dienen (z.B. Vereinsheim, Vereinsgastronomie).

1.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und 18 BauNVO)
(1) Nicht dauerhaft überdachte Tennisplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
(2) Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht erlaubt.
(3) Die zur Ermittlung der Geschossflächenzahl maßgebliche Geschossfläche ist gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO nach den Außenmaßen in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Bemessung der maßgeblichen Geschossfläche mitzurechnen.
(4) Die Höhe baulicher Anlagen wird, gemessen am Schnittpunkt der straßenseitigen Hauswand (von-Cramm-Straße) mit dem Gelände, auf maximal 10,50 m begrenzt. Diese Höhe darf durch Werbeanlagen oder technische Einrichtungen ausnahmsweise um höchstens 1 m überschritten werden.

1.3 Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 14 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind unter Beachtung Nr. 1.2 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
(1) Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen) zu befestigen. Dies gilt auch für die öffentlichen und privaten Parkplätze.
(2) Auf den Grundstücken dürfen Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser hergestellt werden, wenn durch den Bauherren die unschädliche Versickerungsfähigkeit nachgewiesen wurde. Die Anlagen sind zwingend mit einem Überlauf an das öffentliche Netz anzuschließen. Diese Festsetzung befreit im Übrigen nicht von der Einholung erforderlicher wasserrechtlicher oder sonstiger Genehmigungen.
(3) Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Grünanlagen anzulegen, zu unterhalten und dauerhaft zu sichern. Die als Anlage beigefügte Pflanzliste soll beachtet werden.
(4) Entlang der nordöstlichen Grenze des öffentlichen Parkplatzes (P2) ist zum Schutz der daneben vorgesehenen Ausgleichsfläche ein mind. 1,2 m hoher und 5 m breiter Wall anzulegen und einschließlich Bepflanzung zu erhalten. Der Wall muss bereits vor Beginn der Baumaßnahmen des Parkplatzes angelegt werden, um die künftigen Ausgleichsfläche vor Verfestigung zu schützen.

1.5 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
(1) 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. Straßenböschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von max. 1 : 1,5 anzulegen.
(2) Die im Rahmen eines Straßenausbaues notwendigen Fundamente (Rückenstützen) der Straßenrandbegrenzungen dürfen bis zu einer Breite von 0,30 m auf den angrenzenden Grundstücken hergestellt werden.

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

2.1 Sockelhöhe, Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss
Die Oberkante des Rohfußbodens darf, gemessen am Schnittpunkt der straßenseitigen Hauswand mit dem Gelände, im Mittel max. 0,50 Meter über der Straßenmitte (von-Cramm-Straße) liegen.

2.2 Gestaltung der Außenwände und Mauern
Glänzendes bzw. reflektierendes Fassadenmaterial ist nur zulässig, wenn es der Gewinnung erneuerbarer Energien dient (z.B. Sonnenkollektoren).

2.3 Einfriedungen
Einfriedungen der Grundstücke dürfen entlang öffentlicher Verkehrsflächen max. 0,90 m, in den sonstigen Bereichen 1,50 m Höhe nicht überschreiten. Hochstämmige Bäume sind hiervon ausgenommen. Hecken dürfen eine Wuchshöhe von bis zu 2 m erreichen.

2.4 Werbeanlagen
Werbeanlagen in Form von Wechsellicht- bzw. Blinklichtanlagen sind unzulässig. Kommerzielle Werbeträger (z. B. Plakatanschlagtafeln) sind im Plangebiet unzulässig.

2.5 Gestaltung der Dächer, Dachneigung
(1) Die Dächer sind als Satteldach, gewalmte Dachform, Tonnendach oder als gegeneinander versetzte Pultdächer auszubilden. Flachdächer sind nur auf Garagen, Carports oder Nebenanlagen erlaubt.
(2) Die Neigung von Dachflächen darf 45° nicht übersteigen.
(3) Hochglänzende bzw. reflektierende Dachhautmaterialien sind nur zulässig, wenn sie der Gewinnung erneuerbarer Energien dienen (z.B. Sonnenkollektoren). Metallene Dacheindeckungen sind nichtreflektierend bzw. matt auszuführen.

2.5.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn ihre Länge 50% der Trauflänge des gesamten Gebäudes nicht überschreitet. Der Abstand zu den seitlichen Giebelwänden muss dabei mindestens 1,20 Meter betragen und mindestens 0,80 Meter unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen. Das Errichten von mehreren vertikal übereinanderliegenden Dachgauben ist unzulässig.

2.5.2 Dachüberstände
Die trauf- und giebelständigen Dachüberstände werden auf maximal 0,60 Meter festgesetzt.

2.6 Drempel
Drempel sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Drempelhöhe wird gemessen von der Oberkante Rohbaudecke des jeweiligen obersten Geschosses bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut.

2.7 Zwerchhäuser
Traufseitig eingeschobene Giebel (Zwerchhäuser) sind zulässig. Das zulässige Breitenmaß ist auf 1/3 der traufseitigen Gebäudefront begrenzt. Bei der Errichtung von Zwerchhäusern ist die in den Textlichen Festsetzungen enthaltene Drempelfestsetzung nicht anzuwenden. Der Abstand zu den seitlichen Giebelwänden muss mindestens 1,00 Meter betragen und mindestens 0,80 Meter unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.

2.8 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter
Die Abstellplätze für private Abfallbehälter sind so anzulegen und zu gestalten, dass sie als solche nicht wahrgenommen werden. Dies kann beispielsweise durch Einbeziehung in eine Einfriedung, durch Errichtung einer entsprechenden Nebenanlage oder durch Begrünung erfolgen.

3 Hinweise
- Im Plangebiet befinden sich Leitungen der RWE Energie AG. Beiderseits dieser Leitungstrassen ist ein Schutzstreifen von je 0,50 Meter Breite freizuhalten. Hier sind eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt. Anpflanzungen 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. Vor Baubeginn in den betroffenen Bereichen ist die Leitung durch das RWE zu orten, um die genaue Lage der Leitung festzustellen.
- Im Plangebiet befinden sich Fernmeldeleitungen der Deutschen Telekom. Baumaßnahmen und Anpflanzungen sind mindestens drei Monate vor Baubeginn mit dem zuständigen BBN 83, Robert-Bosch-Straße 12, Postfach 2054, 56727 Mayen, Tel.: 02651/980-416 abzustimmen.
- Hinsichtlich der Ingenieurgeologie sind die Vorgaben der DIN 1054 an den Baugrund zu beachten.
- Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation Remagen anzuschließen.
- Sofern eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, soll das anfallende Niederschlagswasser in ausreichend bemessenen Speichern gesammelt und als Brauchwasser (z.B. für die Gartenbewässerung, die Toilettenspülung oder als Waschwasser) verwendet werden.
- Im Bereich des Planungsgebietes sind römische Gräber sowie eine römische Siedlung bekannt. Es besteht daher die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten weitere archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skelettteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten, die vom Landesamt für Denkmalpflege archäologisch zu dokumentieren und zu bergen sind. Hierzu ist der Beginn jeglicher Erdarbeiten dem Landesamt für Denkmalpflege als zuständiger Fachbehörde rechtzeitig anzuzeigen. Weiterhin sollte vor Baubeginn eine archäologische Untersuchung und Dokumentation der zu erwartenden Funde und Befunde möglich sein. Weiterhin werden die Beteiligten gemäß §§ 16 – 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht bzgl. archäologischer Funde hingewiesen. Das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Festung Ehrenbreitstein in 56077 Koblenz, ist unter der Rufnummer 0261/73626 zu erreichen. Diese Bedingungen sind in die jeweiligen Baugenehmigungen aufzunehmen.

Pflanzliste

Bäume:

Bergahorn ....Acer pseudoplatanus
Feldahorn ....Acer campestre
Spitzahorn ....Acer platanoides
Traubeneiche ....Quercus petraea

Sträucher:

eingriffeliger Weißdorn.............Crataegus monogyna
Hanfweide ....Salix caprea
Apfelrose ....Rosa villosa
Weinrose ....Rosa rubiginosa
Echter Kreuzdorn......................Rhamnus cathartica
Schlehe ....Prunus spinosa
Zweigriffliger Weißdorn............ Crataegus laevigata
Haselnuss ....Coryllus avelana
Schwarzer Hollunder ....Sambucus nigra

VERFAHRENSLEISTE

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

Katasteramt Bad Neuenahr-Ahrweiler , 25.06.2002 i.V. gez. Banze

Aufgestellt
gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) durch Beschluß des Stadtrates vom 21.03.2001
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 28.03.2001

Remagen, den 06.06.2002
Der Bürgermeister gez. Denn

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 09.04. – 11.05.2001
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 28.03.2001

Remagen, den 06.06.2002
Der Bürgermeister gez. Denn

Öffentliche Auslegung
des Entwurfes gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit Vom 15.10. – 30.11.2001
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung am 03.10.2001 und 17.10.2001

Remagen, den 06.06.2002
Der Bürgermeister gez. Denn

Satzungsbeschluß
gem. § 10 BauGB i.V. m. § 24 der Gemeindeordnung (GemO) für Rheinland Pfalz durch den Stadtrat am 29.04.2002

Remagen, den 06.06.2002
Der Bürgermeister gez. Denn

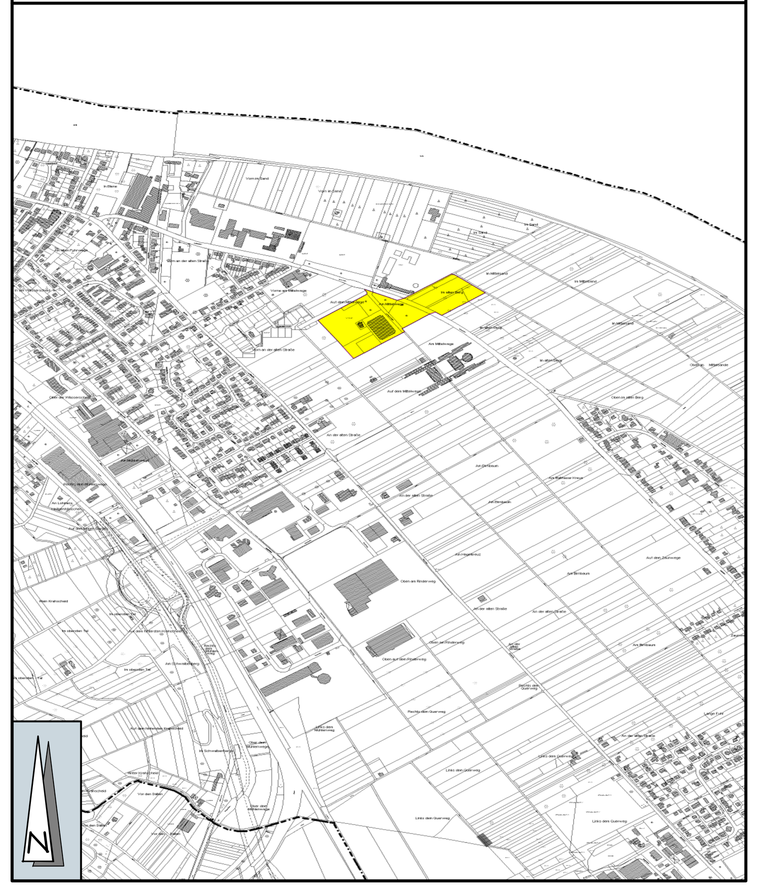
Ausfertigung
Dieser Plan, bestehend aus dieser Planzeichnung, sowie den textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Willen des Stadtrates überein. Das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Remagen, den 26.06.2002
1. Beigeordneter gez Fuchs

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

Remagen, den 15.08.2002
1. Beigeordneter gez. Fuchs

Übersichtsplan ohne Maßstab



Planzeichenerklärung

1	2	3
4	5	6
7	FH 8	
	DN 9	

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

1 S Sonderbauflächen
1 WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

2	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3	Dachform (SD/WD)
4	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
5	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
6	Baumassenzahl
7	Bauweise
8	max. Firsthöhe
9	Dachneigung mind./höchst.
k.A.	keine Angaben

Baugrenze

Grünflächen

öffentl. Grünflächen öffentlich
Bäume Erhaltung
Bäume Anpflanzung
Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Verkehrsflächen

Straßenverkehr
Straßengrenze
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Fußgängerbereich
V Verkehrsberuhigter Bereich
P Öffentliche Parkplätze
W Wirtschaftsweg
Ohne Einfahrtsbereich

Sonstige Planzeichen

Grenze unterschiedlicher Nutzung
Geltungsbereich
Aufschüttung

Nachrichtliche Darstellung

Nachbarplan

STADT REMAGEN

Bebauungsplan 10.20/01
"Tennisanlage / Studentenwohnheim

GEMARKUNG Remagen FLUR 5 + 33 (teilweise)
RAHMENKARTEN 8804A, 8804B u. 8805D

Geobasisinformationen mit Genehmigung der Vermessungs.- und Katasterverwaltung Rheinland - Pfalz

remagen, den 01.03.2002
bearb. gü. gez. mo.

Ausdruck vom: 18.08.2004

Maßstab 1:500