

Textteil

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

Im Plangebiet ist festgesetzt:

1.1.1 WR – Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

1.1.2 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.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- (1) Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nur durch Anlagen zur Speicherung oder Versickerung von Niederschlagswasser sowie zur Gewinnung erneuerbarer Energien zulässig.
- (2) 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.

1.3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet ist gem. § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind hierbei in offener Bauweise zu errichten mit einer maximalen straßenseitigen Gebäudelänge von 18,0 m.

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- (1) Die maximale Anzahl an Wohnungen wird je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte auf 2 Wohneinheiten begrenzt.
- (2) In Gebäuden, in denen bereits vor Rechtskraft dieser Satzung mehr als 2 Wohneinheiten bestanden, dürfen keine zusätzlichen Einheiten gebildet werden.

1.5 Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

- (1) Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb eines 3 m breiten Streifens entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen oder den eigens dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Abweichend hiervon sind Garagen und Carports unter Berücksichtigung von Absatz 2 bis zu einer Gesamtfläche von 50 m² auch außerhalb dieser Flächen

zulässig. Das darauf aufgefangene Niederschlagswasser darf nicht unmittelbar dem Regenwassersammler zugeführt werden.

- (2) Der Abstand zwischen einer Garage und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,00 m betragen; ausgenommen hiervon sind die an die privaten Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke

1.6 Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- (1) Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung oder Einfriedung, die eine Höhe von 0,60 Meter über Oberkante ausgebauter Erschließungsstraße (Gehweg) überschreitet, freizuhalten.
- (2) Stellplätze sind innerhalb der Sichtdreiecke unzulässig.
- (3) Für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen als Einfriedung gilt die Festsetzung Nr. 2.3 analog.

1.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB); Waldflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)

- (1) Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen) zu befestigen.
- (2) Auf dem Grundstück 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) Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelstandorte für erhaltenswerte Bäume sind dauerhaft zu schützen und zu pflegen.
- (4) Innerhalb der als „Vorwald“ festgesetzten Flächen dürfen Gehölze eine Wuchshöhe von 15,0 m nicht überschreiten.

1.8 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 m 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 (Rückstützen) der Straßenrandbegrenzungen dürfen bis zu einer Breite von 0,30 m auf den angrenzenden Grundstücken hergestellt werden.

1.9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen sowie bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des so abgegrenzten Bereichs dürfen Aufenthaltsräume nur dann in Richtung Bundesstraße (Nordosten) orientiert werden, wenn durch geeignete Maßnahmen (z.B. Schalldämmung der Außenmauer, Schallschutzfenster, o.ä.) ein nächtlicher Innenschallpegel von 35 dB(A) eingehalten wird. Dabei muss

Schalldämmmaß von Außenbauteilen, die zur Bundesstraße hin orientiert sind, in Anwendung der DIN 4109 mindestens 30 dB(A) betragen.

2. Örtliche Bauvorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

2.1 Sockelhöhe, Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss

Die Oberkante des Rohfußbodens darf im Mittel max. 0,20 m über dem ursprünglichen Geländeniveau liegen, gemessen am Schnittpunkt der bergseitigen Hauswand mit dem Gelände.

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

- (1) Einfriedungen der Grundstücke dürfen im Bereich der Vorgärten max. 0,90 m, in den sonstigen Bereichen 1,50 m Höhe nicht überschreiten.
- (2) In den ausgewiesenen Sichtdreiecken dürfen Einfriedungen eine Höhe von 0,60 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten. Ausgenommen sind Hochstämme, soweit sie eine freie Sicht gewährleisten.

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 oder als gegeneinander versetzte Pultdächer auszubilden. Flachdächer sind nur auf Garagen, Carports oder Nebenanlagen erlaubt.
- (2) Soweit das zweite Vollgeschoss nicht im Dachraum liegt, muss die Dachneigung zwischen 18° und 25° liegen. Anderenfalls darf die Neigung eine Obergrenze von 55° nicht überschreiten (vgl. Schemaschnitt in der Anlage).
- (3) Metallene oder andere glänzende bzw. reflektierende Dachhautmaterialien sind nur zulässig, wenn sie der Gewinnung erneuerbarer Energien dienen (z.B. Sonnenkollektoren).

2.5.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn die Dachneigung mehr als 28° beträgt und ihre Länge 50% der Traufhöhe 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 Dachformen 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 m festgesetzt. Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind die Dachneigungen der Gebäude aufeinander abzustimmen.

2.6 Drempel

Soweit das zweite Vollgeschoss im Dachraum liegt, ist ein Drempel bis zu einer Höhe von 1,0 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

Taufseitig 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 Drempefestsetzung nicht anzuwenden. Der Abstand zu den seitlichen Giebelwänden muss mindestens 1,00 m betragen und mindestens 0,80 m 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.

2.9 Antennen

Je Wohnhaus ist nur eine Parabolantenne zulässig. Diese darf nur im Bereich des Daches oberhalb der Traufe angebracht werden.

2.10 Doppelhäuser

Die Hälften eines Doppelhauses sind in Ihrer Dachform sowie im Material der Außenflächen aneinander anzupassen.

2.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Geh-, Fahr und Leitungsrechte sind zu Gunsten

- aller Anlieger, denen dieser Weg als Zufahrt oder Zugang zu Ihren Grundstücken dient, sowie deren Besucher;
- aller juristischen Personen, die zur Ver- oder Entsorgung der anliegenden Grundstücke Leitungen zu verlegen haben;
- der Rettungsfahrzeuge, der Müllabfuhrunternehmen sowie aller Anlieferer oder Baufahrzeuge, die bauliche Anlagen an oder auf anliegenden Grundstücken errichten.

3. Hinweise

- (1) 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.

- (2) 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.
- (3) Hinsichtlich der Ingenieurgeologie sind die Vorgaben der DIN 1054 an den Baugrund zu beachten.
- (4) Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation Remagen anzuschließen.
- (5) 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.
- (6) 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 Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten, die archäologisch zu dokumentieren und zu bergen sind. Hierzu ist der Beginn jeglicher Erdarbeiten der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz 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. Die Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz der Generaldirektion Kulturelles Erbe ist zu erreichen in 56077 Koblenz, Niederberger Höhe 1 unter der Rufnummer (0261) 66753000 und per Fax unter (0261) 703360. Diese Bedingungen sind in die jeweiligen Baugenehmigungen aufzunehmen.

Stadtverwaltung Remagen

Remagen, 2010

Herbert Georgi
Bürgermeister

(Siegel)

SCHEMASCHNITTE ZU TEXTFESTSETZUNGEN NR. 2.5(2)
