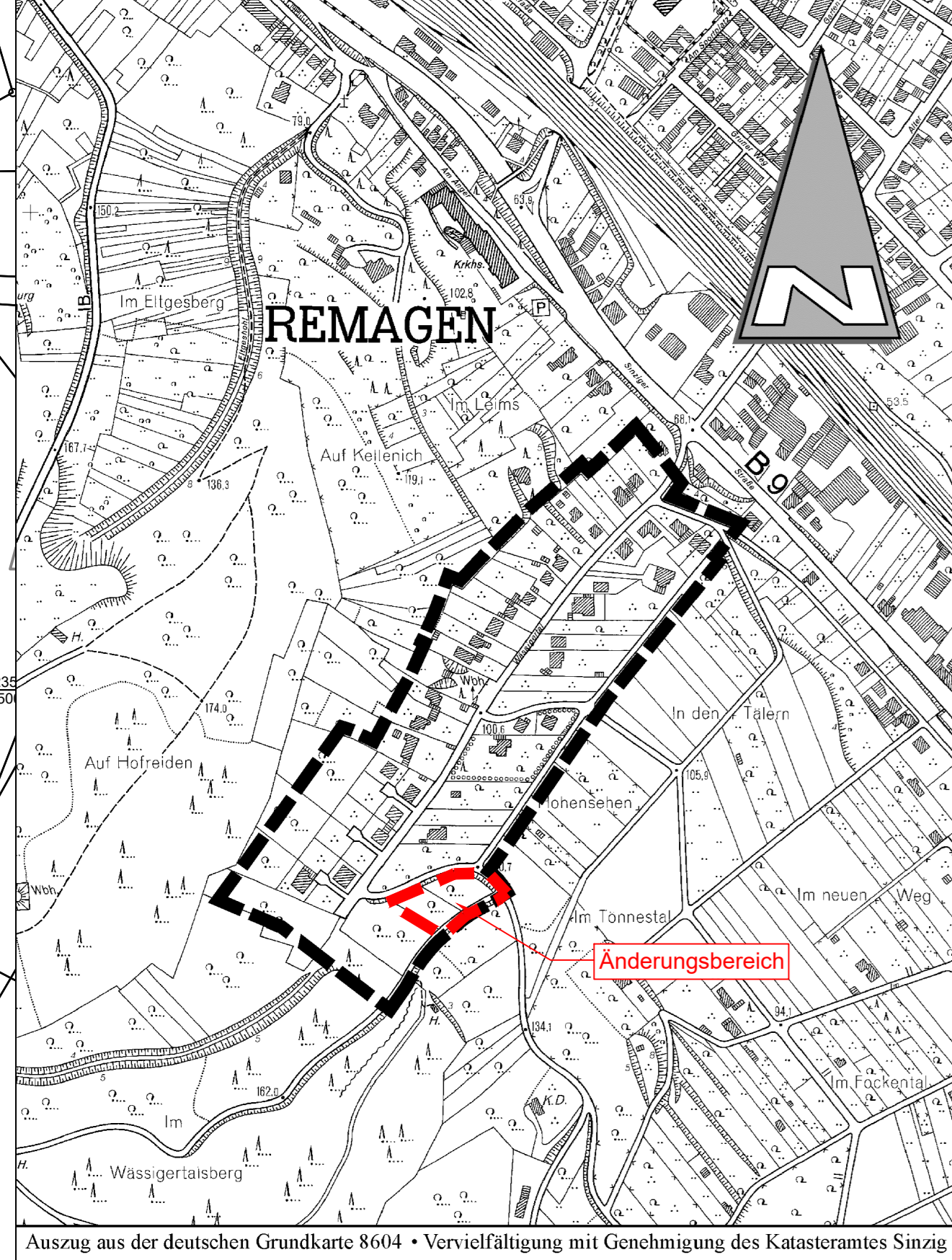
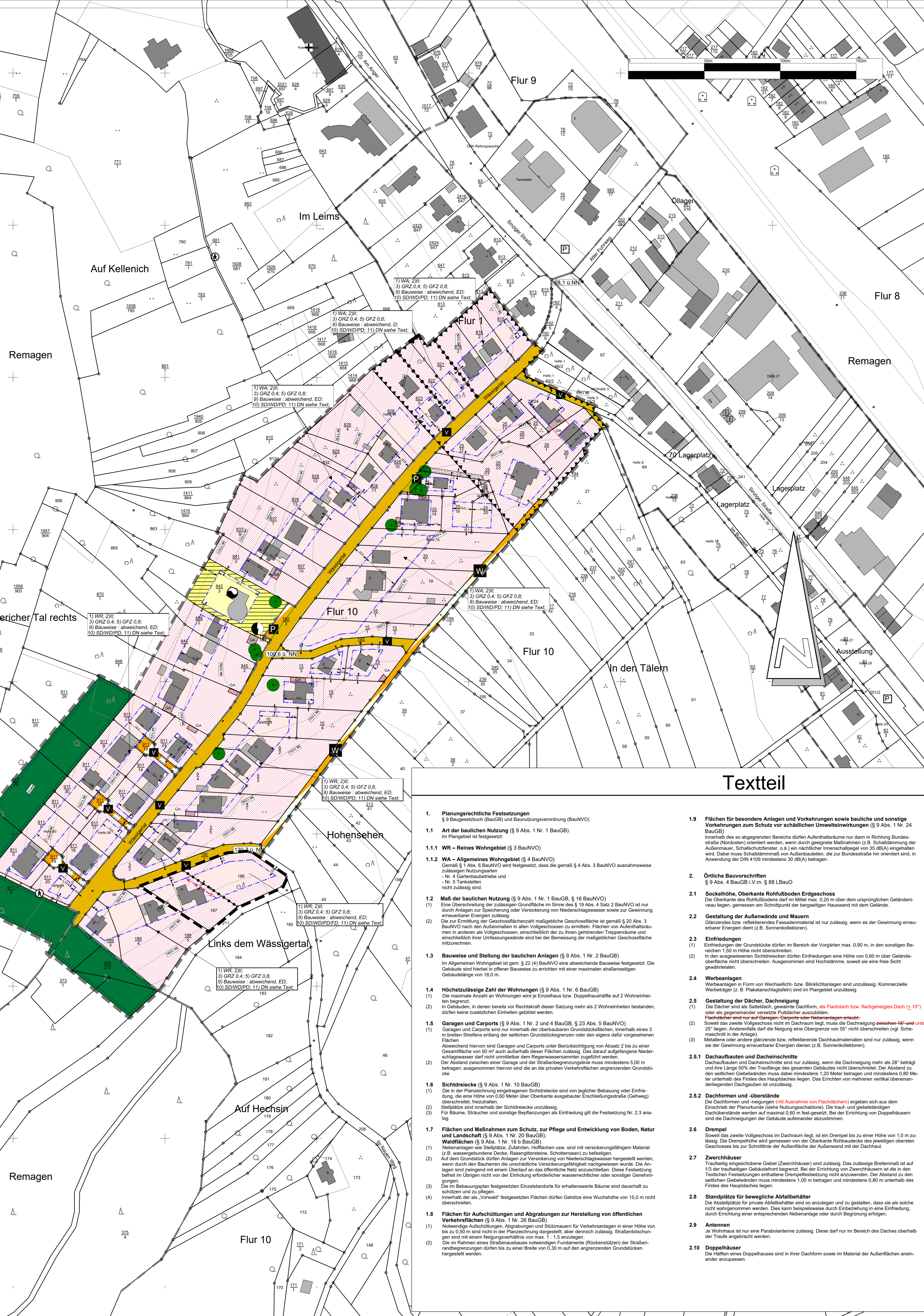


# BEBAUUNGSPLAN NR. 10.22/08 " Wässigertal "

ÜBERSICHTSPLAN • OHNE MASSTAB



Auszug aus der deutschen Grundkarte 8604 • Vervielfältigung mit Genehmigung des Katasteramtes Sinzig



- ### Verfahrensleiste
- Die Plangrundlage stimmt hinsichtlich des Flurstückbestandes mit dem amtlichen Katasternachweis überein. (Stand : )
- Remagen, Bürgermeister
- Aufgestellt** gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) durch Beschluss des Stadtrates vom Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am
- Remagen, Bürgermeister
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung** gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am
- Remagen, Bürgermeister
- Öffentliche Auslegung** des Entwurfes gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung am
- Remagen, Bürgermeister
- Erneute öffentliche Auslegung** Gem § 4a (3) Bau GB in der Zeit vom Ortsübliche Bekanntmachung der em. Auslegung am
- Remagen, Bürgermeister
- Satzungsbeschluss** gem. § 10 BauGB i.V. m. § 24 der Gemeindeverordnung (GemO) für Rheinland Pfalz durch den Stadtrat am
- Remagen, Bürgermeister
- 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 ausgesetzt.
- Remagen, Bürgermeister
- Inkrafttreten** gem. § 10 BauGB wurde der Bebauungsplan am rückwirkend zum mit Hinweis auf Ort und Zeit zur Einsichtnahme öffentlich bekanntgemacht.
- Remagen, Bürgermeister

- ### ZEICHENERKLÄRUNG
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- allgem. Wohngebiet nicht überbaubar / überbaubar
  - reines Wohngebiet nicht überbaubar / überbaubar
- Nutzungsschablone (soweit wie verwendet)
- Art der baulichen Nutzung
  - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
  - Grundfläche (GR) als Höchstmaß
  - Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
  - Geschoßfläche (GF) als Höchstmaß
  - Baumassenzahl (BMZ) als Höchstmaß
  - Bauweise
  - Dachformen
  - Dachneigung DN
  - Firsthöhe als Höchstmaß
  - Traufhöhe als Höchstmaß
- Baugrenze
- Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenverkehrsfläche
  - Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung
  - Privater verkehrsberuhigter Bereich
  - Parkfläche
  - öffentlicher Wirtschaftsweg
- Versorgungsflächen
- Versorgungsfläche nicht überb./ überbaub.
  - Zweckbestimmung : Elektro
  - Zweckbestimmung : Wasser
- Grünfläche
- Grünflächen privat Zweckbestimmung: Park
  - Hinweis: entfallen
- Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Erhaltung von Bäumen
  - Umgrenzung von Flächen mit Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

## Textteil

- Planungsrechtliche Festsetzungen** § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Bauordnungsverordnung (BauNVO) Im Plangebiet ist festgesetzt:
  - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)** Im Plangebiet ist festgesetzt:
    - WR – Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)** Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten
      - Nr. 4 Gartenerbbaue und
      - Nr. 5 Tankstellen nicht zulässig sind.
    - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)** Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nur durch Anlagen zur Speicherung oder Verickung von Niederschlagswasser sowie zur Gewinnung erneuerbarer Energien zulässig.
      - Die zur Ermittlung der Geschosflächenzahl maßgebliche Geschosfläche ist gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO nach der Außenmaßen in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Außenbalconen in anderen als Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Bemessung der maßgeblichen Geschosfläche mitzurechnen.
    - Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)** Im Allgemeinen Wohngebiet ist gem. § 22 (4) BauVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind hierbei in offener Bauweise zu errichten mit einer maximalen straßenseitigen Gebäuhöhe von 15,0 m.
    - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)** Die maximale Anzahl an Wohnungen wird je Eintrahs bzw. Doppeltrahs auf 2 Wohnheiten begrenzt. In Gebäuden, in denen bereits vor Rechtskraft dieser Satzung mehr als 2 Wohnheiten bestanden, dürfen keine zusätzlichen Einheiten gebildet werden.
  - Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)** Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb eines 3 m breiten Bereiches innerhalb der seitlichen Grundstücksbegrenzung oder den äußeren dafür vorgesehenen Flächen zu errichten. Abweichend hiervon sind Garagen und Carports unter Berücksichtigung von Absatz 2 bis zu einer Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup> auch außerhalb dieser Flächen zulässig. Das darauf aufzufahrende Niederschlagswasser darf unmittelbar dem Regenwasserkanal zugeführt werden. Der Abstand zwischen einer Garage und der Straßenobergrenzlinie muss mindestens 5,00 m betragen; ausgenommen hiervon sind die an die privaten Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke.
  - Schichtdächer (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
    - Die in der Planzeichnung eingetragenen Schichtdächer sind von jeglicher Bebauung oder Einfriedung, die eine Höhe von 1,50 Meter über Oberkante abgesetzter Erschließungsweg (Gehweg) überschreitet, freizuhalten.
    - Stützlasten sind innerhalb der Schichtdächer unzulässig.
    - Für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen als Einfriedung gilt die Festsetzung Nr. 2.3 analog.
  - 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. 19 b BauGB);** Nebenflächen wie Bestände, Zäunen, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material (z. B. wasserpermeablem Decke, Rasengitterstein, Schotterstein) zu befestigen. Auf dem Grundstück dürfen Anlagen zur Verankerung von Niederschlagswasser hergestellt werden, wenn durch den Bauherren die unachtsame Versickerungsfähigkeit nachgewiesen wurde. Die Anlagen sind zwingend mit einem Überlauf in das öffentliche Netz anzuschließen. Diese Festsetzung behält im Übrigen nicht von der Einwirkung erforderlicher wasserrechtlicher oder sonstiger Genehmigungen.
    - Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelstandorte für erhaltenswerte Bäume sind dauerhaft zu schützen und zu pflegen.
    - Inwieweit der als „Vorwand“ festgesetzten Flächen dürfen Gehölze eine Wuchshöhe von 15,0 m nicht überschreiten.
  - Flächen für Aufschüttungen und Abgraben zur Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
    - Notwendige Aufschüttungen und Abgräben für Verkehrsflächen in einer Höhe von bis zu 0,50 m sind nicht in der Planzeichnung dargestellt, aber dennoch zulässig. Straßenböschungen sind mit einem Anbauverhältnis von 1 : 1 anzulegen.
    - Die im Rahmen eines Straßenausbauens notwendigen Fundamente (Rückenstützen) der Straßenbegrenzungslinien dürfen bis zu einer Breite von 0,30 m auf den angrenzenden Grundstücken hergestellt werden.

- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen sowie bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)** Inwieweit das so abgegrenzte Gelände dürfen Außenbalconen nur dann in Richtung Bundesstraße (Neuboten) errichtet werden, wenn durch geeignete Maßnahmen (z. B. Schalldämmung der Außenmauer, Schalldämmfenster, o.ä.) ein nächtlicher Innen Schaltpiegel von 35 dB(A) eingehalten wird. Dabei muss Schalldämmmaß von Außenbauteilen der zur Bundesstraße hin orientiert sind, in Anwendung der DIN 4109 mindestens 30 dB(A) betragen.
- Örtliche Bauvorschriften** § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 88 LBauO
- Sockelhöhe, Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss** Die Oberkante des Rohfußbodens darf im Mittel max. 0,20 m über den ursprünglichen Geländeebenen liegen, gemessen am Schnittpunkt der bergseitigen Hauswand mit dem Gelände.
- Gestaltung der Außenwände und Mauern** Geländes bzw. reflektierendes Fassadenmaterial ist nur zulässig, wenn es der Gewinnung erneuerbarer Energien dient (z. B. Sonnenkollektoren).
- Einfriedigungen**
  - Einfriedigungen der Grundstücke dürfen im Bereich der Vorgärten max. 0,90 m, in den sonstigen Bereichen 1,50 m Höhe nicht überschreiten.
  - In den ausgewiesenen Schichtdächern dürfen Einfriedungen eine Höhe von 0,60 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten. Ausgenommen sind Höchstmaße, soweit sie eine feste Sicht gewährleisten.
- Werbeanlagen** Werbeanlagen in Form von Wechsellicht- bzw. Blinklichtanlagen sind unzulässig; Kommerzielle Werbeanlagen (z. B. Plakatschneittafeln) sind im Plangebiet unzulässig.
- Gestaltung der Dächer, Dachneigung**
  - Die Dächer sind als Satteldach, gewalmte Dachform, als Flachdach bzw. Flachgewölbes Dach (≤ 10°) oder als gegenneinander versetzte Pfaltächer auszubilden. Fassadenflächen sind nur auf dem Dachbereich zu errichten.
  - Soweit das zweite Vollgeschoss nicht im Dachraum liegt, muss die Dachneigung zwischen 18° und unter 25° liegen. Andernfalls darf die Neigung eine Obergrenze von 50° nicht überschreiten (vgl. Scheinmaßstab der Anlagen).
  - Metalle oder andere glänzende bzw. reflektierende Dachmaterialien sind nur zulässig, wenn sie der Gewinnung erneuerbarer Energien dienen (z. B. Sonnenkollektoren).
- Dachaufbauten und Dachanschnitte** Dachaufbauten und Dachanschnitte sind nur zulässig, wenn die Dachneigung mehr als 28° beträgt und ihre Länge 50% der Traufbreite des gesamten Gebäudes nicht überschreitet. Der Abstand zu den seitlichen Gebäuwänden muss dabei mindestens 1,20 Meter betragen und mindestens 0,80 Meter unterhalb des Firstes des Hauptgebäudes liegen. Das Errichten von vertikalen traufseitig überstehenden Dachbauten ist unzulässig.
- Dachformen und -oberstände** Die Dachformen und -oberstände (mit Ausnahme von Flachdächern) ergeben sich aus dem Entschrieb der Planung (siehe Nutzungschablone). Die trauf- und gebäudebegleitenden Dachüberstände werden auf maximal 0,60 m festgesetzt. Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind die Dachneigungen der Gebäude aufeinander abzustimmen.
- Drempel und Ländchen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB);** 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 der Außenwand des jeweiligen obersten Geschosses bis zur Schneitlinie der Außenwand der Außenwand mit der Dachau.
- Zwerchhäuser** Traufseitig eingeschobene Giebel (Zwerchhäuser) sind zulässig. Das zulässige Breitenmaß ist auf 1/3 der traufseitigen Gebäudebreite begrenzt. Bei der Errichtung von Zwerchhäusern ist die in den Traufseiten festgesetzten Mindesthöhe der Traufneigung nicht anzuwenden. Der Abstand zu den seitlichen Gebäuwänden muss mindestens 1,00 m betragen und mindestens 0,80 m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudes liegen.
- 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 Einbau einer Einfriedung, durch Errichtung einer entsprechenden Nebenanlage oder durch Begrünung erfolgen.
- Antennen** Je Wohnhaus ist nur eine Parabolantenne zulässig. Diese darf nur im Bereich des Daches oberhalb der Traufhöhe angebracht werden.
- Doppelhäuser** Die Hallen eines Doppelhauses sind in ihrer Dachform sowie im Material der Außenflächen einander anzupassen.

- 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 denen zu verlegen haben.
  - aller juristischen Personen, die zur Ver- oder Entorgung der angrenzenden Grundstücke Leitungen zu verlegen haben,
  - der Rettungsfahrzeuge, der Müllabfuhrunternehmen sowie aller Anlieger oder Baufahrzeuge, die bauliche Anlagen an- oder aufliegenden Grundstücken errichten.
- Hinweise**
  - Im Plangebiet befinden sich Leitungen der RWE Energie AG. Beiderseits dieser Leitungen ist ein Schutzstreifen von je 0,50 Meter Breite freizuhalten. Hier sind eine Bebauung, das Anpflanzen von Leitungsreife Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen unzulässig. Anpflanzungen sind mit dem RWE - Betriebsbereich Altrweiler, Tel. 02641 905-0, abzustimmen. Die im Merkmal bei Baumaßnahmen und unterirdische Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie den VOB-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 Formelkennzeichnungen der Deutschen Telekom. Baumaßnahmen und Anpflanzungen sind mindestens drei Monate vor Baubeginn mit dem zuständigen BBN 83, Robert-Bosch-Straße 12, Postfach 2004, 50721 Maysen, Tel.: 02663 9860-416 abzustimmen.
  - Hinsichtlich der Ingenieurgeologie sind die Vorgaben der DIN 1054 an den Baugrund zu beachten.
  - Das im Bauplan angelegte Schutzwasser ist an die Ortskanalisation Remagen anzuschließen.
  - Sollten 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 Toiletenspülung oder als Waschwasser) verwendet werden.
  - Im Bereich des Planungsbereiches sind römische Gräber sowie eine römische Siedlung bekannt. Es besteht daher die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten weitere archäologische Befunde und Funde (wie Einverleibungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengeräte) an die Tageslicht kommen, die archäologisch zu dokumentieren und zu bergen sind. Hierzu ist der Beginn jeglicher Erdarbeiten der Generaldirektion Kulturales Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz zu beantragen. Weiterhin werden die Beteiligten gemäß § 11 – 21 Denkmalgesetz aufgefordert eine archäologische Untersuchung und Dokumentation der zu erwartenden Funde und Befunde durchzuführen. Weiterhin werden die Beteiligten gemäß § 11 – 21 Denkmalgesetz aufgefordert auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Anzeigepflichten bzgl. archäologischer Funde hingewiesen. Die Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz der Generaldirektion Kulturales Erbe ist zu erreichen im 56077 Koblenz, Niederberger Höhe 1 unter der Rufnummer (0261) 66733000 und per Fax unter (0261) 703360. Diese Bedingungen sind in die jeweiligen Baugenehmigungen aufzunehmen.

### Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Waldfläche

### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplan Nr. 10.22/07
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplan Nr. 10.22/08
- aufgehobene Baugrenze
- Umgrenzung der Flächen bei deren Bebauung bes bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind
- Umgrenzung von Flächen für Garagen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Arten oder Maße der Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO; § 16 Abs. 5 BauNVO)

### Nachrichtliche Darstellung

- Nachbarplan
- Höhenlinie über NN

## STADT REMAGEN

### Bebauungsplan Nr. 10.22/08 " Wässigertal "

GEMARKUNG REMAGEN FLUR 1, 10 u. 12  
RAHMENKARTE 8704A, 8704B u. 8704C

Maßstab im Original 1:1000

Geobasisinformationen mit Genehmigung der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland - Pfalz

beath/gepr.: Mansfeld  
Koblenz, den 26.08.2020

Blatt Gr. A/V Quer  
gezeichnet am :  
geändert am :  
Bearbeitungsstand : 26.08.2020

