

Gesetzliche Grundlagen der planungsrechtlichen Festsetzungen:

Gemäß § 5 (3), 2 (1), 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 9. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2123) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991) in der jeweils gültigen Fassung.

Gesetzliche Grundlagen der Gestaltungsauflagen:

Vorgeordnete Vorschriften i.V.m. § 86 (1) und (6) Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LbauO) vom 21. November 1986 (ÜvBl. S. 307), in der jeweils gültigen Fassung.

Gesetzliche Grundlagen der Grünordnungspläne:

Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (LandschG) vom 3. Februar 1979 (ÜvBl. S. 16), in der jeweils gültigen Fassung.

Gesetzliche Grundlagen des Strassenrechts:

Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 889), in der jeweils gültigen Fassung.

Gesetzliche Grundlagen des Strassenrechts:

Gemeinschaftsverordnung für Rheinland-Pfalz (GemeV) vom 14.12.1973 (ÜvBl. S. 419) in der jeweils gültigen Fassung.

Gebört zum Verfahren gem. § 3 (2) BauGB

Gliederung

- 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB sowie BaunVO
1.1 Maß der baulichen Nutzung
1.2 Einschränkung der Nutzungen
1.3 Emissionschutzmaßnahmen
1.4 Stellplätze
1.5 Gebäudehöhe
1.6 Fundamente der Straßenrandbegrenzung
1.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
1.8 Sichtdreiecke
1.9 Mit Leitungsrecht belastete Flächen
1.10 Leitungsrecht für 110 KV-Freileitung

Anlage 1: Pflanzenliste A

2: Bestandsliste Rheinland-Pfalz (Auszug)

Liste A: Pflanzenliste

Table with 2 columns: Baum I. Ordnung (e.g., Fagus sylvatica, Quercus robur) and Baum II. Ordnung (e.g., Carpinus betulus, Acer campestre).

Sträucher

Table with 2 columns: Gemeine Heckenkirsche, Salweide, Schlehe, Roter Hirtenspiree, Eingriffeliger Weißdorn, Runderose, Weißrose, Waldhasel, Rote Brombeere, Schwarzer Holunder, Echter Kreuzdorn, Gewöhnlicher Schneeball.

Heckenpflanzen:

Table with 2 columns: Feldorn, Halnbuche, Kornelkirsche, Weißdorn, Rotebuche, Liguster.

2.4 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind bis 2,0 m Höhe über Geländeoberkante zulässig.

1.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse, die Gesamtgebäudehöhe, die Grundfläche und die Geschosflächenzahl gelten entsprechend dem Eintragsplan in der Höchststufe (siehe auch Nr. 1.10).

1.2 Einschränkung der Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BaunVO

Die in § 8 (Gewerbegebiet) Abs. 3 Ziff. 3 BaunVO genannten Ausnahmen (Verknüpfungszonen) sind in Plangebiet nicht zulässig.

3.0 Ausnahmen für bestehende Gebäude (§ 1 Abs. 10 BaunVO)

Soweit bestehende Gebäude von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichen hat dies damit seine Bewandnis. Gezielte bauliche Änderungen ohne Genehmigungspflicht im Sinne der Landesbauordnung (LbauO) und Instandsetzungsarbeiten bis 30 % des vorhandenen Gebäudevolumens bleiben in diesen Fällen abweichend vom Bebauungsplan zulässig.

4.0 Hinweise

a) Die Grundstückeigentümer unterliegen der Anzeige-, Erhaltungs- und Abbleferungspflicht nach dem Denkmalschutz- und Pflegegesetz, falls durch den Denkmalstatus (Siedlungszone) an vor- und frühgeschichtlicher Zeit freigelegt werden sollten. Der Bewein der Erarbeiten ist dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, frühzeitig zu melden.

b) Diese Meldung ist dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Koblenz, Festung Ehrenbreitstein, 56077 Koblenz, zu erstatten.

c) Bei einer Bebauung im Bereich der Hochspannungsleitung der Bundesbahn ist in jedem Einzelfall die Bundesbahn zu hören (V. d. A. 4.4).

2.14 Stellplätze

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche gem. § 12 Abs. 6 BaunVO zulässig.

1.5 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe (gemessen in Meter) darf die entsprechende im Eintragsplan als Maximalhöhe festgesetzte Höhe nicht überschreiten (siehe Bild 1).

Die Gebäudehöhe (e) wird gemessen an der strahlenseitigen Gebäudemitte von Oberkante Dachhaut an Zier- (+ 0,00) bis zur Geländeoberfläche i.S.d. § 2 Abs. 6 LbauO Rheinland-Pfalz (siehe ergänzend Textziffer 1.10).

1.6 Fundamente der Straßenrandbegrenzung

Die im Rahmen des Straßenbaus notwendigen Fundamente der Straßenrandbegrenzungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

1.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Notwendige Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Verkehrsanlagen in einer Höhe von bis zu 0,5 m sind nicht in der Planzeichnung dargestellt, aber dennoch zulässig (Sagelklause). Straßenböschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von max. 1 : 1,5 anzulegen.

1.8 Sichtdreiecke

Die in der Planzeichnung eingezeichneten "Sichtdreiecke" sind von jeder weiteren Bebauung freizuhalten. Anpflanzungen und Einfriedigungen dürfen im Bereich der "Sichtdreiecke" eine Höhe von 0,6 m über Oberkante einbaubarer Erschließungsstraße an keiner Stelle überschreiten. Dies gilt nicht für hochkronige Bäume.

1.9 Mit Leitungsrecht belastete Flächen

Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht wird zugunsten der Deutschen Bundesbahn festgesetzt. Die Bundesbahn behält die mit Leitungsrechten belasteten Flächen das Recht der Verlegung von Kabeln sowie die für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche jederzeitige Betretungs- und Eingriffrechte.

1.10 Leitungsrecht für 110 KV-Freileitung

Das im Plan festgesetzte Leitungsrecht für die 110 KV-Freileitung wird zugunsten der Deutschen Bundesbahn festgesetzt. Die Deutsche Bundesbahn behält für die mit dem Leitungsrecht belastete Fläche das Recht der Errichtung und Freileitung einschließlich aller erforderlichen Nebenanlagen.

Zusätzlich zu den Leitungsrechten wird ein insgesamt 60 m breiter Schutzstreifen festgesetzt. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen bauliche Anlagen nur in Abstimmung mit der Bundesbahn errichtet werden. Bauarbeiten innerhalb des 110 KV-Schutzstreifens sind befr. der Gebäudehöhe rechtsseitig mit der Deutschen Bundesbahn abzustimmen, da die Gebäudehöhe evtl. auf 3 - 6 m zu reduzieren ist. Anpflanzungen sind nur mit einer Höhe von max. 6 m zulässig.

2.0 Landesrechtliche gestalterische Festsetzungen gem. § 86 LbauO

2.1 Drempe

Drempe sind bis zu max. 1,5 m Höhe (gemessen von Oberkante Rohdecke bis zur Schwellenlinie der Außenwand mit der Dachhaut) bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden zulässig (§ 8 Abs. 4 LbauO).

2.2 Dachform- und Dachneigung

Die zulässige Dachneigung ergibt sich aus dem Eintragsplan in der Planzeichnung. Die Dachneigung gilt auch für sämtliche Nebengebäude.

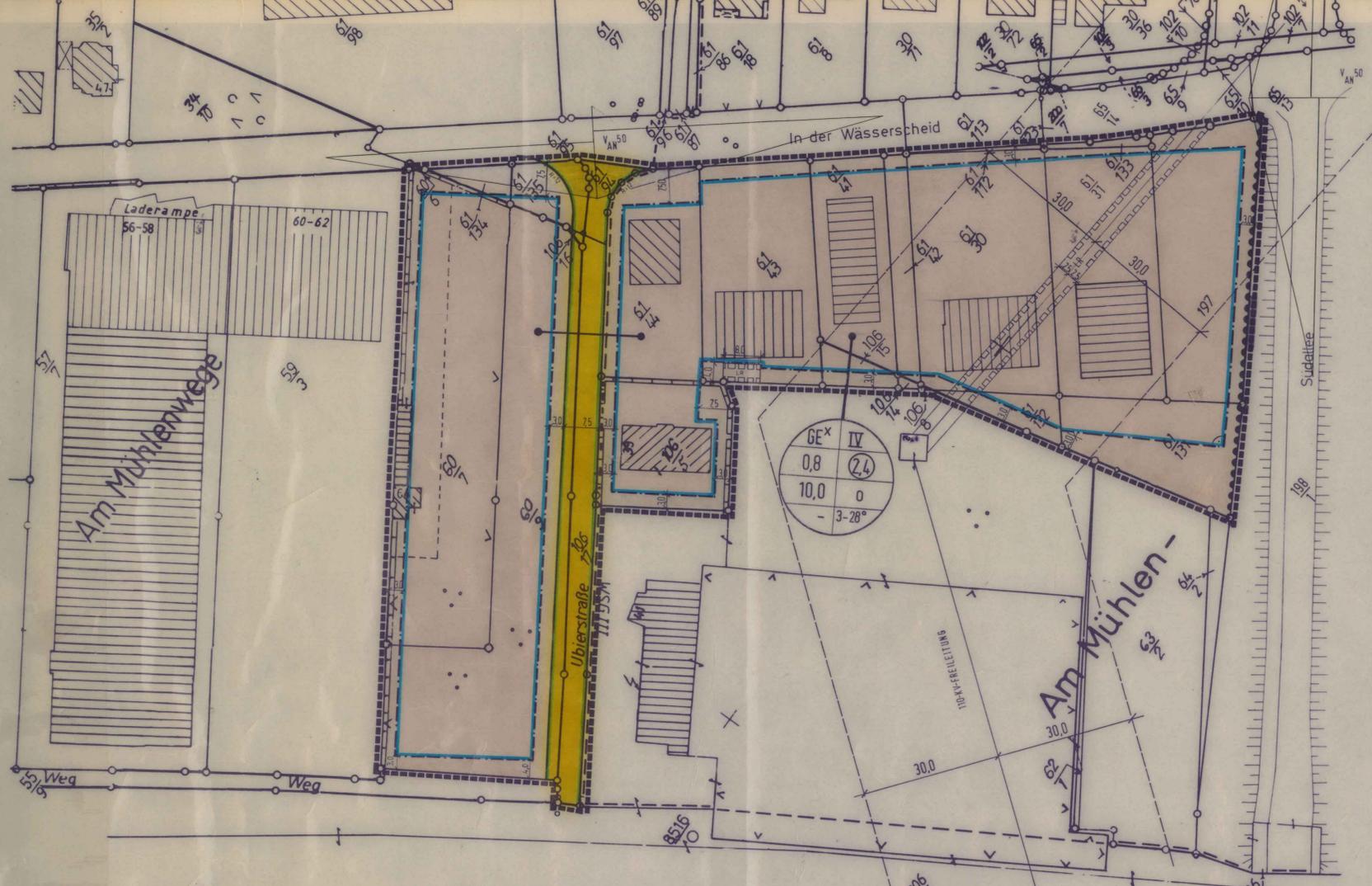
2.3 Äußere Gestaltung

Dachpappe, Welltermit oder sonstige provisorische Dachdeckungen sind nicht zulässig.

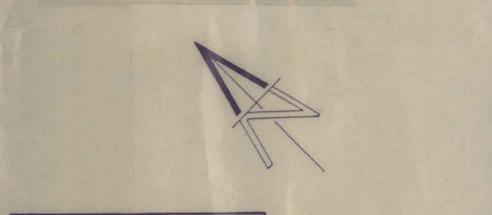
Alle baulichen Anlagen müssen spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung vollständig mit einem Außenputz versehen werden.

2.4 Regenwassersammlung (ergänzende Festsetzung) (Maßnahmen gemäß § 17 LPflG i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das oberflächennahere Wasser der Dachflächen sollte auf den jeweiligen Grundstücken selbst herstellbar versickert werden. Belange Dritter, insbesondere der Wasserbehörde, bleiben von diesen Festsetzungen unberührt.



TEIL A PLANGRUNDLAGE



HINWEIS

Die vorderen, seitlichen und hinteren Abstände von Bauvorhaben können außer durch die Begrenzungen der überbaubaren Flächen (Baugrenzen), zusätzlich durch die Bestimmungen des § 8 LbauO eingeschränkt werden.

ÄNDERUNGSBESCHLUSS: Die Bebauungsplanänderung ist gem. § 2(1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Remagen vom 25.06.1990 aufgestellt und am 28.02.1992...

VORGEZOGENE BÜRGERBETEILIGUNG U. BETEILIGUNG DER TÖB: Auf die öffentliche Darstellung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ist am 28.02.1992...

BEGLAUBIGUNG: Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters überein...

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG: Dieser Bebauungsplan hat gem. § 3(2) BauGB neben Text und Begründung...

BESCHLUSS ÜBER DIE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG: Die Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Remagen am 28.02.1992...

ANZEIGE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG: Keine Bedenken wegen Rechtsverletzung i.S. des § 11 Abs. 3 BauGB...

AUSFERTIGUNG DER BEBAUUNGSPLANSATZUNG: Die Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Remagen am 28.02.1992...

INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES: Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes ist am 20.05.1994...

ENTWURF UND ANFERTIGUNG: Für die städtebauliche Erarbeitung des Bebauungsplanes und den Entwurf der Grünordnungsplanung...

ZEICHENERKLÄRUNG: Die mit (H) gekennzeichneten Erläuterungen gelten als Hinweise, alle übrigen als Festsetzungen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME: Flurgrenze, Flurstücksnummer, Flurstücksgrenze, Polygonpunkt, Wohngebäude, Sonstige bauliche Anlagen, WSG III, Wasserschutzgebiet III, vorh. Böschung Aufschüttung, 110 KV-Freileitung mit Schutzstreifen.

ERSCHLIESSUNG: Begrenzung der öffentl. Verkehrsfläche, R=12,0 m Radius.

BAUGEBIETE: ART DER BAULICHEN NUTZUNG: z.B. GE^X: Gewerbegebiet, eingeschränkte Nutzung (siehe Textziffer 1.2).

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG: z.B. 13,0 max. Gebäudehöhe (m), 0,6 Grundflächenzahl, 1,2 Geschosflächenzahl, max. vier Vollgeschosse, 3°-32° Dachneigung.

BAUWEISE, BAUGRENZE: Baugrenze, Offene Bauweise.

BEISPIELHAFTES FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE: Table with columns for Art der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl, Gebäudefläche, WA, IID, Zahl der Vollgeschosse, Geschosshöhe, Bauweise, Dachneigung.

FESTSETZUNGEN: private Grundfläche (siehe ergänzende Textliche Festsetzungen).

BEBAUUNGSPLAN AM MÜHLENWEGE 1.ÄNDERUNG - NR. 10.25/01

Mit integriertem landespflegerischem Planungsbeitrag gemäß § 17 LPflG

Table with columns: STADT REMAGEN, Gemarkung REMAGEN, Flur 7, Maßstab 1:500, Blattgröße 99 x 65 cm.

Table with columns: Verfahren gem. § 3(2) BauGB, Änderung bzw. Verfahrensstand, Datum, Name.

Büro für Stadt- und Landschaftsplanung Dr.-Ing. H.O. Sprengnetter und Partner, Lindenstraße 7a, 5485 Sinzig/Rhein.