

Textliche Festsetzungen

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:

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.

Die genaue Lage und Abgrenzung der oben aufgeführten Gebietsart ergibt sich aus der Planurkunde.

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 unzulässig.

(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 Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Bemessung der maßgeblichen Geschossfläche mitzurechnen.

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

Die maximale Anzahl an Wohnungen wird je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte auf 2 Wohneinheiten begrenzt.

1.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

(1) Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse die nachfolgend aufgeführten Höhenbegrenzungen (Trauf- bzw. Firsthöhe) für bauliche Anlagen nicht überschritten werden dürfen:

- | | |
|------|-----------------|
| 8,0 | Meter Traufhöhe |
| 10,0 | Meter Firsthöhe |

(2) Über diese maximalen Höhen hinaus können einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Aufzugsschächte und Schornsteine ausnahmsweise zugelassen werden.

(3) Die jeweilige Firsthöhe wird gemessen an der Gebäudemitte von der Oberkante Dachhaut am First (= OK DF) bis zur Mitte der zugeordneten Erschließungsstraße (Ausbauzustand). Der jeweilige Straßenbezugspunkt ist in der Planzeichnung grafisch bestimmt.

(4) Die jeweilige Traufhöhe wird gemessen an der Gebäudemitte. Der obere Bezugspunkt liegt an der Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut. Der untere Bezugspunkt liegt in der Mitte der zugeordneten Erschließungsstraße (Ausbauzustand) und ist in der Planzeichnung grafisch bestimmt.

1.5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 14 BauNVO)

(1) Es wird festgesetzt, dass in den Baugebieten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO nur bis zu einem Bauvolumen von 50 Kubikmeter zulässig sind. Anlagen zur Speicherung (z.B. Zisternen) oder Versickerung (z.B. Mulden) von Niederschlagswasser sind hierauf nicht anzurechnen.

(2) Die Errichtung von zu ebener Erde liegenden eingeschossigen Wintergärten ist ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Bauvolumen bis 50 Kubikmeter zulässig. Eine Anrechnung auf die Nebenanlagen nach Abs. 1.6 erfolgt nicht.

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

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den eigens dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

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

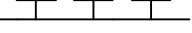
Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeder weiteren Bebauung, u.a. Nebenanlagen (einschl. Stellplätze), freizuhalten. Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen im Bereich der Sichtdreiecke eine Höhe von 0,60 Meter über Oberkante ausgebauter Erschließungsstraße (Gehweg) an keiner Stelle überschreiten. Ausgenommen sind Hochstämme, soweit sie eine freie Sicht gewährleisten.

1.8 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.

(2) Auf dem Grundstück dürfen Versickerungsmulden hergestellt werden, wenn durch den Bauherren die unschädliche Versickerungsfähigkeit nachgewiesen wurde. Die Sickermulden sind mit einem Überlauf an das öffentliche Netz anzuschließen. Diese Festsetzung befreit nicht von der Einholung ggf. erforderlicher wasserrechtlicher oder sonstiger Genehmigungen.

1.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die im Bebauungsplan durch das Planzeichen 13.1  der Planzeichenverordnung 1990 gekennzeichneten Flächen sind mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft belegt. Die Aussagen des landespflegerischen Planungsbeitrages sind Bestandteil dieser Festsetzungen und zu beachten.

1.10 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 (Bagatellklausel). 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 0,25 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 max. 0,50 Meter über der öffentlichen Verkehrsfläche (Ausbauzustand) liegen. Bezugspunkt des Gebäudes ist die Mitte der straßenseitigen Gebäudekante; der Bezugspunkt der Verkehrsfläche ist analog der textlichen Festsetzung Nr. 1.4 Abs. 3 und 4 definiert.

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) Soweit in den zeichnerischen Festsetzungen nicht anders bestimmt, sind Einfriedungen an öffentlichen Flächen und entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen, die auf eine öffentliche Fläche zulaufen, nur zulässig als Mauer, Holzzaun oder Pflanzungen bis höchstens 1,00 Meter oder als durchsichtiger Maschendraht- bzw. Stahlzaun bis höchstens 1,50 Meter.

(2) Im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen, die auf eine öffentliche Fläche zulaufen, gelten die oben bezeichneten Beschränkungen bezüglich der Einfriedungshöhe und -ausgestaltung nur zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage bzw. Carport in einer Tiefe von 5,00 Meter.

(3) In den ausgewiesenen Sichtdreiecken dürfen Einfriedungen eine Höhe von 0,60 Meter über Geländeoberfläche nicht überschreiten.

(4) Alle vorgenannten Höhenmaße gelten auch für die zeichnerisch umgrenzten Flächen mit Pflanzbindung.

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

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 zulässig sofern ihre Länge 50% der Traufhöhe des gesamten Gebäudes nicht überschreitet. Der Abstand zu den seitlichen Giebelwänden muss mindestens 1,00 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, -neigungen 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 Meter festgesetzt. Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind die Dachneigungen der Gebäude aufeinander abzustimmen.

2.5.3 Gestaltung von Vollgeschossen im Dachraum

Im Bereich der Baugebiete mit der Vollgeschossfestsetzung II* ist das zweite Vollgeschoss nur im Dachraum unter Dachschrägen zulässig.

2.6 Drempel

Drempel sind bis zu einer Höhe von 1,00 Meter 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 Drempefestsetzung 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.

2.9 Antennen

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

2.10 Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Die Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO wird pro Wohnung auf zwei Stellplätze festgesetzt.

3 Hinweise

- In der Straße „Am Römerhof“ befinden sich Leitungen der RWE Energie AG. Beiderseits dieser Leitungstrassen ist ein Schutzstreifen von jeweils 0,5 m freizuhalten. Da die Lage der Leitungen in der Örtlichkeit von den vorliegenden Unterlagen abweichen kann, soll eine Bebauung (auch Einfriedungen), das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz oder sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen im Bereich von 0,5 m ab Straßenbegrenzungslinie mit dem RWE - Betriebsbereich Ahrweiler - Tel. 02641/805-0, abgestimmt werden. 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 mit Anschluss an die zentrale Abwassergruppe „Untere Ahr“ anzuschließen. Anfallendes Niederschlagswasser soll in ausreichend bemessenen Speichern zu sammeln und als Brauchwasser, z.B. für die Gartenbewässerung, die Toilettenspülung oder als Waschwasser, verwendet werden. Soweit der Bauherr im Rahmen des Genehmigungs- (§§ 70, 72 LBauO) oder Freistellungsverfahrens (§ 67 LBauO) die unschädliche Versickerungsfähigkeit auf seinem Grundstück nachweist, kann eine Sickermulde angelegt werden; dieser Hinweis befreit nicht von der Einholung erforderlicher wasserrechtlicher oder sonstiger Genehmigungen.
- Die Ausgleichsfläche liegt teilweise im Rückhaltebereich des gem. § 88 Abs. 1 LWG festgestellten Überschwemmungsgebietes des Rheins. Nach § 89 LWG ist die Veränderung der Erdoberfläche, die Herstellung von Bauten und Anlagen verboten. Auf § 76 LWG wird hingewiesen.
- Durch den Bebauungsplan werden die Schutzzonen II (Ausgleichsfläche) und III (Baugebiet) des zugunsten der Stadtwerke Remagen durch RVO festgesetzten Wasserschutzgebietes berührt. Die Schutzbestimmungen der RVO bzw. der Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete, DVGW-Arbeitsblatt W 101, sind zu beachten. Aufgrund der geplanten Vollversorgung, d.h. Wasserbezug von der Stadt Bonn ab 01.01.2001, sind erhöhte Anforderungen an den Grundwasserschutz zu o.g. Wasserschutzgebiet-RVO nach Aufhebung dieser entbehrlich.

- 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 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.

Stadtverwaltung Remagen

Remagen, 09.03.2001

(Siegel)

gez.
Denn
Bürgermeister