

Textteil

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

WA – allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO mögliche Ausnahmen

- 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- 3. Anlagen für Verwaltungen,
- 4. Gartenbaubetriebe,
- 5. Tankstellen

nicht zulässig sind.

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

1.2.1 Die auf der Planzeichnung festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse verstehen sich als Höchstwerte.

1.2.2 Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist bis zu 25 % zulässig.

1.2.3 Bei der Ermittlung der Geschossfläche müssen die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitgerechnet werden.

1.2.4 Für die Firsthöhe gilt:

- II* Vollgeschosse max. 9,0 m
- II Vollgeschosse max. 11,0 m
- III Vollgeschosse max. 13,0 m

Die jeweilige Firsthöhe wird gemessen an der Gebäudemitte von der Oberkante Dachhaut am First (= OK DF) bis zur ausgebauten Straßenoberkante der Erschließungsstraße. Bei Eckgrundstücken ist diejenige Straßenseite maßgebend, zu der der Haupteingang des Gebäudes ausgerichtet ist.

Über diese maximalen Höhen hinaus können einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Aufzugschächte und Schornsteine ausnahmsweise zugelassen werden

1.2.6 Die Oberkante des Fertigfußbodens darf max. 0,5 m über der Oberkante der ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Bezugspunkt ist die Mitte der straßenseitigen Gebäudekante.

- 1.2.7 In den mit F gekennzeichneten Baufeldern sind maximal 6 Wohneinheiten zulässig.
- 1.3 Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22, 23 BauNVO)
- 1.3.1 In der offenen Bauweise sind in den einzelnen Baugebietsteilen gemäß der Einschriebe im Plan nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
- 1.3.2 Im Bereich der Wendeanlagen ist auf den gekennzeichneten Grundstücken entlang der Verkehrsfläche gemäß RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) ein Streifen von 1,0 m von einer Bebauung oder Einfriedung freizuhalten.
- 1.4 Stellplätze, Carports und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
- 1.4.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Die vordere Baukante von Garagen muss unabhängig von den Baugrenzen um mind. 5,0 m gegenüber der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt werden (Stauraum).
- 1.4.2. Soweit sonstige Vorschriften nicht entgegenstehen dürfen derartige Anlagen auch mit einem Grenzabstand von weniger als 3 m entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen bis zur hinteren Baugrenze errichtet werden. Bei Carports und Garagen gilt dies allerdings nur, soweit es sich hierbei nicht um eine gemeinsame Grundstücksgrenze mit einer öffentlichen Verkehrsfläche handelt.
- 1.5 Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen sowie die zur Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen Vorkehrungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 1.5.1 Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes ist auf der dafür ausgewiesenen Fläche eine Lärmschutzwand in einer Höhe von 4,0 m zu errichten, die in Richtung der Tennisanlage schallabsorbierend sein muss.
- 1.5.2 In den mit A gekennzeichneten Baufeldern dürfen im Dachgeschoss in Richtung der Tennisanlage entweder
- a) nur Fenster mit feststehender Verglasung zu Belichtungszwecken oder
 - b) nur Fenster von Nebenräumen angeordnet werden.
- 1.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 1.6.1 An den in der Planzeichnung ausgewiesenen Standorten sind standortgerechte heimische Laubbäume gem. Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Nadelbäume sind nicht zulässig. Die Standorte sind bindend, können jedoch um +/- 1,0 m variieren.

1.6.2 Die öffentlichen Grünflächen sind insgesamt mit mindestens 35 Bäumen gem. Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Nadelbäume sind unzulässig.

1.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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

2 Örtliche Bauvorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

2.1 Gestaltung der Außenwände und Mauern

Mit Ausnahme von Anlagen zur Gewinnung solarer Energien ist glänzendes bzw. reflektierendes Fassadenmaterial unzulässig.

2.2 Gestaltung der Dächer

2.2.1 Mit Ausnahme von Anlagen zur Gewinnung solarer Energien sind glänzende bzw. reflektierende Dachhautmaterialien unzulässig.

2.2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig, sofern ihre Länge 50 % der Trauflänge des gesamten Gebäudes nicht überschreitet. Der Abstand zu den seitlichen Giebelwänden muss mind. 1,00 m betragen und mind. 0,80 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.

Das Errichten von mehreren vertikal übereinanderliegenden Dachgauben ist unzulässig.

2.2.3 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 Textliche Festsetzungen enthaltene Drepelfestsetzung nicht anzuwenden. Der Abstand zu den seitliche Giebelwänden muss mind. 1,00 m betragen und mind. 0,80 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.

2.2.4 Die Dachformen und -neigungen ergeben sich aus dem Einschrieb der Planurkunde (siehe Nutzungsschablone). Die trauf- und giebelständige Dachüberstände werden auf max. 0,60 m festgesetzt.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern oder Hausgruppen sind die Dachneigungen der Gebäude aufeinander abzustimmen.

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

2.2.6 Drepel sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Drepelhöhe wird gemessen von der Oberkante Rohbaudecke des jeweiligen obersten Ge-

schosses bis zur äußeren Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut.

- 2.2.7 Die in der Plandarstellung eingetragenen Firstrichtungen sind verbindlich und kennzeichnen gleichzeitig die Gebäudelängsachse. Untergeordnete Nebenfirstrichtungen sind möglich.

2.3 Antennen

Je Wohnhaus ist nur eine Parabolantenne zulässig. Diese darf, soweit sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar ist, nur im Bereich des Daches angebracht werden.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Je angefangene 150 qm Grünfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum gem. Pflanzenliste anzupflanzen. Vorhandene Bäume werden hierbei angerechnet. Nadelgehölze sind unzulässig.

2.5 Einfriedungen

- 2.5.1 Einfriedungen an öffentlichen Flächen und entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen, die auf eine öffentliche Fläche zulaufen, sind nur zulässig bis höchstens 1,60 m über der Verkehrsfläche. Zusätzlich ist im Bereich der Wendeanlagen Punkt 1.3.2 der Textlichen Festsetzungen zu beachten.
- 2.5.2 Im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen, die auf eine öffentlich Fläche zulaufen, gelten die oben bezeichneten Beschränkungen bezüglich der Einfriedungshöhe und -ausstattung nur zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage bzw. Carport in einer Tiefe von 5,00 m.

2.6 Gestaltung von Stellplätzen

- 2.6.1 Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material, wie z.B. Rasengittersteinen, Schotterrasen, vergleichbaren Materialien oder einer wassergebundenen Decke zu befestigen. Bituminöse Befestigungen und wasserundurchlässiges Verbundsteinpflaster sind mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.
- 2.6.2 Gemeinschaftsstellplätze sind intensiv einzugrünen und mit Pflanzstreifen zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist mindestens ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum I. Ordnung gem. Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

2.7 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter

Die Abstellplätze für private Abfallbehälter sind so anzulegen und zu gestalten, dass sie als solche nicht wahrgenommen werden.

2.8 Werbeanlagen

- 2.8.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausgenommen hiervon sind Hinweisschilder oder Übersichts- bzw. Orientierungstafeln.
- 2.8.2 Kommerzielle Werbeträger (z.B. Plakatanschlagtafeln) sowie Werbeanlagen in Form von Wechsellicht- bzw. Blinklichtanlagen sind unzulässig.

3 Hinweise

- 3.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Dazu sind Rasenflächen als flache Mulden anzulegen, in die das Niederschlagswasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann. Ist dies nicht möglich (z.B. aufgrund fehlender Flächen), kann die Versickerung des Niederschlagswassers über Rigolen bzw. kiesgefüllte Gräben sichergestellt werden. Diese Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche öffentliche Entwässerungssystem anzuschließen.

Ist eine vollständige Versickerung nachweislich nicht möglich (z.B. aufgrund undurchlässiger Bodenschichten), sind die überschüssigen Niederschlagswässer in das örtliche öffentliche Entwässerungssystem zu übergeben. Die Sammlung der anfallenden Niederschlagswässer in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser wird ausdrücklich empfohlen.

- 3.2 Oberboden
Gem. DIN 18915 ist der Oberboden zu Beginn der Bauarbeiten von allen Ab- und Auftragsflächen, sowie von zu befestigten Bau- und Betriebsflächen abzutragen. Der Boden ist abseits vom Baubetrieb zu lagern, von Verunreinigungen durch bodenfremde Stoffe zu schützen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.
- 3.3 Gewinnung von Erdwärme
Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen Terrassenablagerungen des Rheins über Gesteinen des Unterdevon. Damit durch die Bohrung keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen, sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden.
- 3.4 Anforderungen an den Baugrund
Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Remagen, 30.09.2010

Herbert Georgi
Bürgermeister

Anlage

PFLANZLISTE

als Anlage zu den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Am Römerhof“

A Öffentlicher Bereich

A-1 Bäume

Mindestqualität H 3xv, m.B. STU 16-18

Bäume 1. Ordnung

Esche	Fraxinus excelsior in Sorten
Eiche	Quercus robur
Platane	Platanus acerifolia
Ahorn	Acer in Arten und Sorten
Winterlinde	Tilia cordata

Bäume 2. Ordnung

Baumhasel	Corylus colurna
Zierapfel	Malus in Arten und Sorten
Rotdorn	Crataegus laevigata in Sorten
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Erle	Alnus cordata
Zierkirschen	Prunus avium, sargentii
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia

A-2 Sträucher

Mindestqualität- und Größe: Str. 2xv m.B. 60-100

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguineum
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Felsenbirne	Amelanchier in Arten
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Holunder	Sambucus nigra
Kartoffelrose	Rosa rugosa
Hundsrose	Rosa canina
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

A-3 Straßenbegleitgrün

Kriechender Spindelstrauch	Euonymus fortunei
Johaniiskraut	Hypericum calycinum
Heckenkirsche	Lonicera pileata
Immergrün	Vinca major
Bodendeckerrosen	Rosa in Sorten
Frauenmantel	Alchemilla mollis
Storchenschnabel	Geranium macrorrhizum
Spiere	Spiraea japonica und bumalda in Sorten
Maiblumenstrauch	Deutzia gracilis
Efeu	Hedera helix

Fingerstrauch	Potentilla fruticosa in Sorten
Lavendel	Lavandula angustifolia in Sorten
Schaumblüte	Tiarella cordifolia
Elfenblume	Epimedium in Sorten
Beinwell	Symphytum grandiflorum
Gedenkemein	Omphalodes verna
Steinsame	Buglossoides pururocaeruleum
Ehrenpreis	Veronica longifolia

B Privatbereich

B-1 Obstbäume

Mindestqualität- und Größe: H 3xv, o.B. STU 12-14 oder H 3xv, o.B. STU 8-10

Apfel / Malus spec.	Kaiser Wilhelm, Schöne von Boskop, Jakob Lebel
Birne / Pyrus spec:	Gellerts Butterbirne, Gute Graue
Kirsche / Prunus spec.	Große schwarze Knorpelkirsche, Schneiders späte
Korpelkirsche	
Zwetschge / Prunus spec.	Hauszwetschge, Wagenheims Frühzwetschge
Mispel / Mespilus germanica	
Quitte / Cydonia oblonga	
Walnuss / Juglans regia	
Speierling / Sorbus domestica	
Mirabelle / Prunus spe.	Mirabelle von Nancy

B-2 Laubbäume

Mindestqualität- und Größe: H 3xv, m.B. STU 14-16

Esche	Fraxinus in Arten und Sorten
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus intermedia
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Zierapfel	Malus in Sorten
Zierkirsche	Prunus in Sorten
Ahorn	Acer in Arten und Sorten
Hainbuche	Carpinus betulus
Holzapfel	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Stadtbirne	Pyrus communis
Rotdorn	Crataegus in Sorten

B-3 Sträucher

Flieder	Syringa vulgaris in Sorten
Forsythie	Forsythia intermedia in Sorten
Ranunckelstrauch	Kerria japonica
Spiere	Spiraea in Arten und Sorten
Goldregen	Laburnum in Arten und Sorten
Blutjohannisbeere	Ribes sanguineum
Strauchrosen	Rosa centifolia, Rosa gallica, sonstige alte Sorten
Holunder	Sambucus nigra
Scheinjasmin	Philadelphus in Arten und Sorten
Mispel	Mespilus germanica
Perlmutterstrauch	Kolkwitzia amabilis

Weigelie

Weigelia japonica in Sorten

B-4 Geschnittenen Hecken

Hainbuche

Carpinus betulus

Liguster

Ligustrum vulgare „Atrovirens“

Buchs

Buxus sempervirens

Feldahorn

Acer campestre