



**4. Änderung Bebauungsplan  
10.38 „SB-Markt Alte Straße“, Remagen (10.38/04)  
Begründung**

**INHALTSVERZEICHNIS**

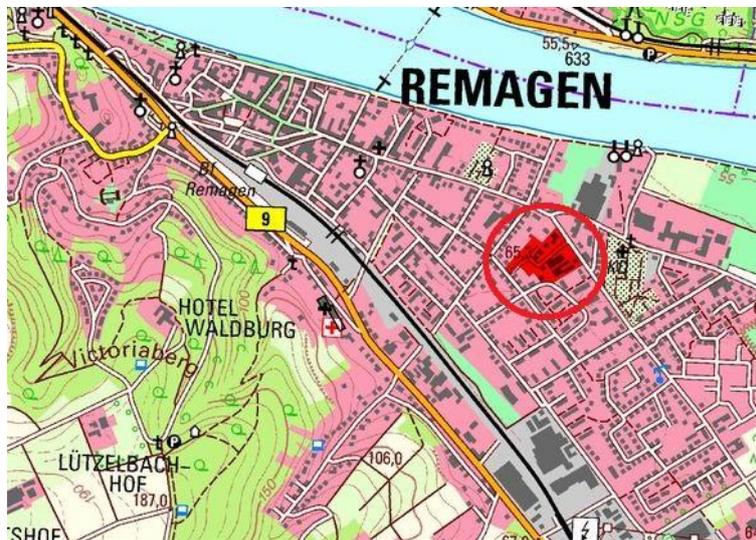
1. Allgemeines .....	2
Planungsanlass und -ziel.....	2
Flächennutzungsplan 2004 der Stadt Remagen .....	2
2. geänderte Planinhalte .....	3
<b>Planurkunde</b> .....	3
<b>Textteil</b> .....	4
<b>Hinweise</b> .....	7
3. Umweltbelange .....	8
4. Städtebauliche Kennziffern, Kosten, Bodenordnung .....	8
Städtebauliche Kennziffern.....	8
Kosten .....	9
Bodenordnung.....	9
5. Bestehende Bebauungspläne.....	9



## 1. Allgemeines

### Planungsanlass und -ziel

Seit 1994 besteht für das südlich der Kernstadt gelegene Gelände der Bebauungsplan 10.38 „SB-Markt Alte Straße“, der zuletzt 1999 geändert wurde. Die bisherigen Festsetzungen sehen für eine etwa 390 m<sup>2</sup> große Parzelle (Gemarkung Remagen, Flur 8, Flurstück 580) die Nutzung als Kinderspielplatz vor. Eine zweckentsprechende Gestaltung der Fläche erfolgte bislang jedoch noch nicht. Die vorgehaltene Parzelle lag folglich lange Zeit brach und ist seit dem Sommer 2007 als Gartenland verpachtet. Ausgehend von konkreten Kaufanfragen soll die Parzelle nunmehr dem umliegenden Wohnbau lang zugeordnet werden, um darauf eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Der Ortsbeirat, der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss wie auch der Stadtrat haben zu diesem Projekt ihre Zustimmung erteilt und den Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens gefasst.



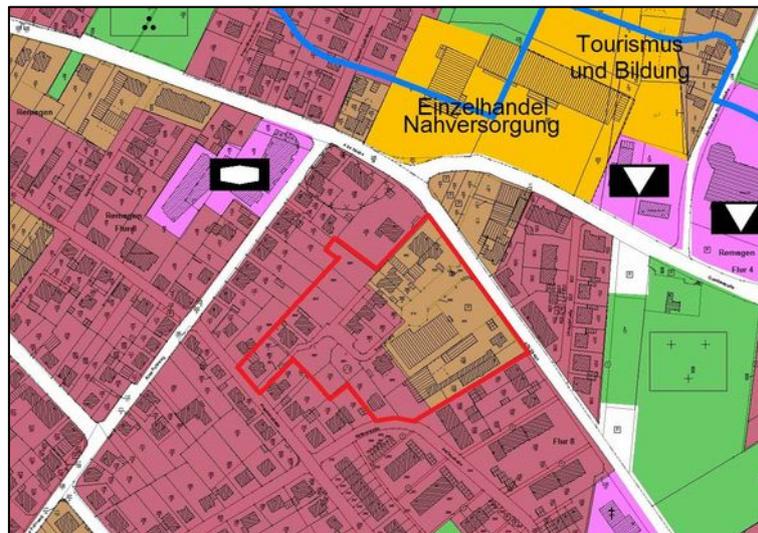
**Abbildung 1: Übersichtskarte mit Lage des Plangebietes**

Im Zuge dieser Nutzungsänderung werden auch die weiteren Festsetzungen überprüft und soweit erforderlich und sinnvoll neugefasst oder ersetzt. Berücksichtigung finden dabei insbesondere die in der Vergangenheit erteilten Befreiungen zu Neubauprojekten im Geltungsbereich.

Trotz der nachstehend näher erläuterten Vielzahl der Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden kann.

### Flächennutzungsplan 2004 der Stadt Remagen

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche bzw. Wohnbaufläche dar. Die vorgenannten neuen Planungsziele sind somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgeleitet.



**Abbildung 2: Auszug Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich (rot umrandet)**

## **2. geänderte Planinhalte**

Entsprechend der eingangs beschriebenen Zielsetzung wird die bisher im Plangebiet befindliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz in das angrenzende Wohngebiet einbezogen. Um eine sinnvolle Bebauung zu ermöglichen wird auf die verpflichtende Vorgabe zur Baumpflanzung auf dieser Fläche verzichtet.

Im Zuge der Bearbeitung des gesamten Bebauungsplanes werden darüber hinaus folgende Änderungen vorgenommen:

### **Planurkunde**

- Die zeichnerische Festsetzung von privaten Grünflächen (Vorgarten) entfällt. Diese Flächen werden als nicht überbaubare Grundstücksfläche den Wohnbauflächen zugeordnet. Diese Änderung geschieht vor dem Hintergrund, dass Grünflächen keine Baulandflächen sind und damit bei der Berechnung zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung (Grund- und Geschossfläche) unberücksichtigt bleiben. Um verschiedene stadtgestalterische Regelungen (z.B. Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen, Höhenbegrenzung von Einfriedungen) beibehalten zu können, erfolgt ersatzweise eine textliche Definition der Vorgärten.
- Die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche für die Grundstücke Bataverweg 6 bis 14 wie auch für das Grundstück Frankenstraße 5 wird angepasst. Die Bebauung auf diesen Grundstücken erfolgte abweichend von den Regelfestsetzungen des Bebauungsplanes. Hierdurch entfallen die nördlich des Bataverwegs bislang verpflichtend vorgesehenen Baumpflanzungen.  
Die überbaubaren Grundstücksflächen auf den Grundstücken Alte Straße 56 und 58 verlaufen künftig nicht mehr parallel zur Straße, sondern im rechten Winkel zur gemeinsamen Grundstücksgrenze und damit zur be-



#### 4. Änderung Bebauungsplan 10.38 „SB-Markt Alte Straße“ der Stadt Remagen (10.38/04) Begründung

- stehenden Bebauung. Hierdurch wird eine Erweiterung der Bestandsgebäude erleichtert.
- Auf die im Einmündungsbereich Bataverweg / Alte Straße bislang enthaltenen, von Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) wird verzichtet. Sie sind auf Grund des örtlichen Ausbaus der Straßen entbehrlich.
  - Mit der Nutzungsänderung der Spielplatzfläche sowie der auf anderen Grundstücken vorgenommenen Anpassung von überbaubaren Grundstücksflächen an den Bestand gehen die meisten der zur Anpflanzung vorgesehenen Einzelbäume verloren. Aus Gründen der Gleichbehandlung wird auch die Anpflanzung der übrigen im Satzungsgebiet verteilten Bäume (4 Stück) nicht mehr zwingend vorgeschrieben. Ersatzweise werden hierfür Regelungen über die Mindestbegrünung der Baugrundstücke eingeführt.
  - Auf die Festsetzung von zu erhaltenden Bäumen wird künftig verzichtet, soweit die Bäume in oder unmittelbar neben einer überbaubaren Grundstücksfläche stehen. Derartige Standorte führen erfahrungsgemäß zu Konflikten, da derartige Baumstandorte die ansonsten zulässige Bebauung z.T. erheblich erschweren oder aber an benachbarten Gebäuden Schäden hervorrufen können. Für solche Fälle sieht auch die Baumschutzsatzung Ausnahmen von dem ansonsten geltenden Fällverbot für geschützte Bäume vor (§ 4 Abs. 1 S. 2 Buchstaben b und c). Mit dem Wegfall der bisherigen Festsetzungen wird somit auch eine Angleichung der Satzung an sonstige Vorschriften erzielt.
  - Aus dem gleichen Grund entfallen auch die Flächen mit Pflanzbindung. Der über den Text bislang vorgegebene 50%-ige Anteil an Baumflächen ist sinnvoll kaum zu realisieren, da sich ein Großteil dieser Flächen unmittelbar angrenzend an Gebäuden / überbaubaren Grundstücksflächen befindet. Eine Baumpflanzung ist damit kaum möglich oder lässt, wie zuvor dargelegt, Konflikte mit der zulässigen Bebauung erwarten. Ersatzweise wird eine allgemeine Pflanzpflicht eingeführt, um eine Mindestdurchgrünung des Baugebiets zu gewährleisten. So müssen beispielsweise für das neu als Bauland auszuweisende Baugrundstück (bisher Spielplatz) bei ca. 390 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße nunmehr 2 Bäume (bei einem Baum je vollendetem 150 m<sup>2</sup> Grundstück) und 4 Sträucher (bei einem Strauch je begonnenen 100 m<sup>2</sup> Grundstück) gepflanzt werden. Geht man vorliegend von einer rechnerisch maximalen Versiegelung des Grundstücks aus (GRZ 0,4 zzgl. 50% Überschreitung durch Nebenanlagen, Zufahrten etc.), so stünden für diese insgesamt 6 Gehölze rund 156 m<sup>2</sup> Gartenfläche zur Verfügung [390 – (390 x 0,6) = 156 m<sup>2</sup>].

#### **Textteil**

(Bezugnahme bisherige / neue Nummerierung)

- Allgemein:  
Der Text wird an die neue Rechtschreibung angepasst.



- Nr. 1.2 / 1.2

Die Formulierung, dass die Zahl der Vollgeschosse, der Grund- und der Geschossflächenzahl als Höchstgrenzen gelten, entfällt. Diese Auslegung ergibt sich bereits aus den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und muss folglich nicht eigens definiert werden. In den bisherigen Festsetzungen wurde kein Gebrauch von der Möglichkeit gemacht, die in § 19 Abs. 4 BauNVO durch Gesetz definierte Ausnahme zur Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, Zufahrten etc. ausdrücklich auszuschließen. Folglich konnte die Obergrenze der Grundfläche bereits zulässigerweise überschritten werden. Mit dem Verzicht auf diese Textpassage wird Rechtsklarheit geschaffen.

- Nr. 1.3 / 1.3

Der Gesetzesbezug wird korrigiert.

- Nr. 1.4 / 1.4

Der Eingangssatz zur Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen auf den Baugrundstücken entfällt ersatzlos:

- die Zulässigkeit derartiger Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen versteht sich von selbst und muss daher nicht eigens definiert werden.
- die Formulierung „in den seitlichen Abstandsflächen“ hat in der Vergangenheit wiederholt zu Diskussionen geführt, da der Regelungsinhalt nicht eindeutig erkennbar war. Diskutiert wurde z.B. die Frage, ob Garagen nur deckungsgleich zur Giebelwand zulässig sind, oder ob diese versetzt zum Gebäude stehen dürfen. Mit der geänderten Formulierung wird diesbezüglich Rechtsklarheit geschaffen.
- die Beschränkung „entlang der Grundstücksgrenzen“ führt dazu, dass nur Grenzgaragen errichtet werden dürfen; Doppelgaragen oder solche mit Grenzabstand hingegen sind bislang unzulässig.
- auch die Bezugnahme „bis 8,00 Meter hinter der hinteren Baugrenze“ wird künftig entfallen, da es innerhalb des Plangebietes keine Grundstücke gibt, auf die diese Fallgestaltung überhaupt zutreffen könnte.

Die bisherigen Regelungen zur Zulässigkeit auf den Vorgartenflächen entfällt ersatzlos, da ihr Sinn durch die bereits erfolgte Bebauung entfallen ist.

- Nr. 1.5 / 1.5

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird auf das nach der Landesbauordnung genehmigungsfrei zu errichtende Volumen von 50 m<sup>3</sup> angehoben.

In den Vorgärten nicht errichtet werden dürfen Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt. Fahrradständer, Mülltonnenboxen u.ä. bleiben von diesem Ausschluss ausdrücklich unberührt.

- Nr. 1.6 / 1.6

Auch hier erfolgt eine Anpassung der Obergrenze an die Genehmigungsfreistellung nach der Landesbauordnung. Zudem wird durch eine Änderung



**4. Änderung**  
**Bebauungsplan 10.38 „SB-Markt Alte Straße“ der Stadt Remagen (10.38/04)**  
**Begründung**

des Textes klargestellt, dass nur die Wintergärten die Baugrenzen ausnahmsweise überschreiten dürfen, die im Sinne der LBauO baugenehmigungsfrei errichtet werden dürfen. Mit der Bezugnahme auf das Gesetz werden somit automatisch folgende Kriterien an diese Anbauten gestellt: zu ebener Erde liegend, auf das Parterregeschoss bezogen, unbeheizt, umbauter Raum nicht größer als 50 m<sup>3</sup>, Anbau an ein Wohnhaus der Gebäudeklasse 1 bis 3.

- Nr. 1.7 / ---  
diese Regelung entfällt ersatzlos, da es hierzu keine Ermächtigung in § 9 BauGB gibt
- Nr. 1.8 / 1.7  
Der Absatz wird neu nummeriert, inhaltlich aber unverändert übernommen
- Nr. 1.9 / ---  
diese Regelung entfällt ersatzlos, da in der Planzeichnung keine Sichtdreiecke mehr festgesetzt werden.
- Nr. 1.10.1 bis 1.10.3 / 1.8.1 bis 1.8.3  
Der Abschnitt wird neu gefasst. In den neuen Absatz 1.8.1 werden die allgemeinen Darlegungen zum Zeitpunkt der Pflanzung und zum Ersatz ausgefallener Bäume übernommen. Auch der zur Pflanzung Verpflichtete wird definiert, wobei die bestehenden Regelungen übernommen werden.  
Der neue Absatz 1.8.2 regelt die allgemeine Pflanzpflicht, die sich ausschließlich nach der Größe des jeweiligen Baugrundstücks richtet; an welcher Stelle die Pflanzung letztlich erfolgt, soll künftig dem Gestaltungswillen der Bauherren überlassen bleiben. Auf die Ausführungen zu den Änderungen der Planzeichnung (letzter Anstrich) wird verwiesen.  
Der neue Absatz 1.8.3 regelt die Verpflichtung, die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher zu pflegen und Abgänge entsprechen zu ersetzen.
- Nr. 2.1 / 2.1  
der letzte Satz wird neu formuliert. Soweit Bestandsgebäude eine abweichende Erdgeschosshöhe aufweisen, sollen diese im Plangebiet auch bei Aus-, Um- und Erweiterungsbauten beibehalten werden können, um eine funktionale und/oder gestalterische Einheit mit dem Bestandsgebäude zu erzielen. Nach einem Abriss wäre die abweichende Regelung städtebauliche jedoch nicht mehr begründbar, denn Sie basiert letztlich nicht auf einer besonderen Eigenart des Grundstücks, sondern ausschließlich auf einem Bestandschutz für bestehende Gebäude. Dieser Bestandsschutz geht mit einem Rückbau verloren.
- Nr. 2.2 / ---  
diese Regelung entfällt ersatzlos, da sie einerseits zu unbestimmt ist (wann glänzt eine Oberfläche?). Andererseits sind solche Regelungen unter Bezug auf die Rechtsprechung dann nicht in sich schlüssig, wenn – wie vorliegend – die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung solarer Energien gegeben ist.



#### **4. Änderung Bebauungsplan 10.38 „SB-Markt Alte Straße“ der Stadt Remagen (10.38/04) Begründung**

- Nr. 2.3.1 / 2.3.1  
Als Eingangssatz wird eine textliche Definition erforderlich, da die zeichnerische Festsetzung von privaten Grünflächen („Vorgärten“) entfallen ist (s.o.). Die weiteren Bestimmungen werden unverändert übernommen.
- Nr. 2.3.2 / 2.3.2  
der 2. Absatz entfällt ersatzlos, da in der Planzeichnung keine Sichtdreiecke mehr festgesetzt werden.
- Nr. 2.4 / 2.4  
In allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen bereits durch gesetzliche Regelung auf die Stätte der Leistung beschränkt (§ 52 Abs. 4 LBauO). Somit bedarf hierzu es keiner eigenen Regelung durch den Bebauungsplan. Die weiteren Ausschlüsse werden sinngemäß beibehalten.
- Nr. 2.5 bis 2.9:  
die Regelungen werden in der Abfolge neu sortiert, so dass z.B. alle Regelungen mit Bezug auf die Dachgestaltung nacheinander stehen
- Nr. 2.5 / ---  
diese Regelung entfällt wie zuvor die bisherige Nr. 2.2
- Nr. 2.5.1 / 2.2.2  
Der Absatz wird neu nummeriert, inhaltlich aber unverändert übernommen
- Nr. 2.5.2 / 2.2.4  
Die bisherigen Regelungen werden beibehalten. Klarstellend wird definiert, dass die Regelungen über die Dachformen und -neigungen nur für die Hauptdächer selbst gelten. Anderenfalls müssten sie auch auf Gauben, Zwerchhäuser, Nebengebäude und Garagen angewendet werden
- Nr. 2.5.3 / 2.2.5  
Der Absatz wird neu nummeriert, inhaltlich aber unverändert übernommen
- Nr. 2.6 / 2.2.1  
die zulässige Drenpelhöhe wird auf das nunmehr stadtweit übliche Maß von 1,20 m angehoben.
- Nr. 2.7 / 2.2.3  
Der Absatz wird neu nummeriert, inhaltlich aber unverändert übernommen
- Nr. 2.8 / 2.5  
Der Absatz wird neu nummeriert, inhaltlich aber unverändert übernommen
- Nr. 2.9 / 2.6  
Klarstellend entfällt der 2. Satz, zumal über einen Bebauungsplan derartige Empfangsanlagen i.d.R. nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können (Widerspruch zur Informationsfreiheit).

#### **Hinweise**

- Die Hinweise zum Denkmalschutz werden an die geänderten Rechtsgrundlagen sowie die neue Organisationsstruktur der Denkmalfachbehörde angepasst.



#### **4. Änderung Bebauungsplan 10.38 „SB-Markt Alte Straße“ der Stadt Remagen (10.38/04) Begründung**

- Die Ausführungen zum Thema Versiegelung werden in der Wortwahl auf ihren Charakter als Hinweis angepasst. Die bisherigen Formulierungen sind in dieser Hinsicht zu verbindlich formuliert.
- Die Hinweise zu den vorhandenen Fernmeldeleitungen wie auch der Abwasserplanung entfallen ersatzlos, da die Erschließungsanlagen zwischenzeitlich hergestellt sind.
- Erstmalig werden folgende Hinweise aufgenommen:
  - => Verweise zum Arten- und Naturschutz sowie zu den gesetzlichen Rodungsverboten (Nr. 3.3)
  - => Verweis auf die Baumschutzsatzung der Stadt Remagen (Nr. 3.4)
  - => Verweis auf die Stellplatzsatzung der Stadt Remagen (Nr. 3.5)
  - => Verweis auf das Normenwerk zum Schutz des Bodens (Nr. 3.6)

### **3. Umweltbelange**

Das Änderungsverfahren wird nach den Vorschriften des §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Eine Umweltprüfung wird gem. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB nicht durchgeführt.

Mit Ausnahme der Bebauung auf dem bislang als Spielplatz vorgesehenen Grundstück werden mit der Änderung keine Rechte für eine erstmalige Bebauung getroffen. Bereits bestehende Rechte werden geändert, ohne jedoch die Grundzüge der Planung zu berühren. Soweit durch die geänderten Festsetzungen ein Eingriff in die Umwelt erfolgt, gilt dieser als bereits vor der Planung erfolgt bzw. zulässig (§13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Auf die unabhängig hiervon zu berücksichtigen Belange zum Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen (§44 ff. BNatSchG) wird künftig unter der Nummer 3.3 hingewiesen.

### **4. Städtebauliche Kennziffern, Kosten, Bodenordnung**

#### Städtebauliche Kennziffern

Das Gesamtgebiet umfasst eine Fläche von 1,75 ha und gliedert sich in folgende Teilnutzungen (auf 25 m<sup>2</sup> gerundete Angaben):



**4. Änderung  
Bebauungsplan 10.38 „SB-Markt Alte Straße“ der Stadt Remagen (10.38/04)  
Begründung**

Allgemeines Wohngebiet	7.725 m <sup>2</sup>	
<i>davon als überbaubare Fläche festgesetzt:</i>		3.650 m <sup>2</sup>
Mischgebiet	7.875 m <sup>2</sup>	
<i>davon als überbaubare Fläche festgesetzt:</i>		3.950 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	925 m <sup>2</sup>	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.005 m <sup>2</sup>	
Versorgungsflächen	< 25 m <sup>2</sup>	
<b>Summe</b>	<b>17.555 m<sup>2</sup></b>	<b>(7.600 m<sup>2</sup>)</b>

Kosten

Die im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans entstehenden Verfahrenskosten werden durch die Stadt Remagen getragen.

Die öffentliche Erschließung der Baugrundstücke ist vollzogen, evtl. anfallende Anschlusskosten für die ehem. Spielplatzfläche trägt der spätere Bauherr.

Bodenordnung

Bodenordnungsverfahren sind zur Umsetzung der Planinhalte nicht erforderlich.

**5. Bestehende Bebauungspläne**

Mit der Rechtskraft der vorliegenden 4. Änderung wird die Fassung der 3. Änderung des Bebauungsplanes 10.38 „SB-Markt Alte Straße“ ersetzt.

Remagen, 10.12.2015

Herbert Georgi  
Bürgermeister

(Siegel)