



Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist festgesetzt:

a) WA (Allgemeines Wohngebiet) gem. § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht zulässig sind.

b) MI (Mischgebiet) gem. § 6 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten

- Nr. 6 Gartenbaubetriebe
- Nr. 7 Tankstellen
- Nr. 8 Vergnügungsstätten i.S. des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind, nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart

- Vergnügungsstätten i.S. des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teilen des Gebietes, nicht zulässig ist.

Die genaue Lage und Abgrenzung der v.g. Gebietsarten ergibt sich aus dem Einschrieb in der Planurkunde.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Die jeweils geltende Festsetzung ist dem Einschrieb in der Planurkunde (Nutzungsschablone) zu entnehmen.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse die nachfolgend aufgeführten Höhenbegrenzungen (Firsthöhen) für bauliche Anlagen nicht überschritten werden dürfen:

- bis 2-geschossig = 11,0 m



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

- bis 3-geschossig = 13,0 m

Die jeweilige Gebäudehöhe wird gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte von der Oberkante Dachhaut am First (= OK DF) bis zur ausgebauten Straßenoberkante (Gehweg).

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

Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete mit der Vollgeschossfestsetzung III* ist das dritte Vollgeschoss nur im Dachraum unter Dachschrägen zulässig.

1.4. Garagen, Carports und offene Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Garagen und Carports müssen, unabhängig von der Baugrenze, zwischen Einfahrt und Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 5,00 Meter einhalten, auch dann, wenn der Abstand der überbaubaren Fläche von der Verkehrsfläche geringer festgesetzt ist.

Garagen und Carports dürfen ausdrücklich nicht entlang von Grundstücksgrenzen errichtet werden, an die öffentliche Verkehrsflächen unmittelbar anschließen.

Diese textliche Festsetzung gilt nicht für die in der Planzeichnung festgesetzten Stellplätze.

1.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Es wird festgesetzt, dass in den Baugebieten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur bis zu einem Bauvolumen von 50 Kubikmeter zulässig sind. In den Vorgärten sind Nebenanlagen als Gebäude nicht gestattet.

1.6 Wintergärten

Die Errichtung von Wintergärten i.S. des § 62 Abs. 2 Nr. 2 LBauO ist ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Bauvolumen bis 50 Kubikmeter zulässig.

1.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Notwendige Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Verkehrsanlagen in einer Höhe von bis zu 0,50 m sind nicht in der Planzeichnung dargestellt, aber dennoch zulässig (Bagatellklausel). Straßenböschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von max. 1 : 1,5 anzulegen.



1.8 Pflanzbindungen

1.8.1 Allgemein

Alle festgesetzten Neuanpflanzungen sind spätestens in der 2. Vegetationsperiode nach Fertigstellung (Abnahme) der baulichen Anlagen durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen sowie Pflanzsicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen.

Alle im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächenbepflanzungen oder die Erfüllung von Pflanzgeboten sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu veranlassen und zu bezahlen. Grundstückseigentümer im Sinne dieser Bestimmung ist derjenige, der zum Zeitpunkt der vorgeschriebenen Ergreifung von Pflanzmaßnahmen im Grundbuch als Eigentümer der betreffenden Grundstücke, auf denen die Maßnahmen zu ergreifen sind, eingetragen ist.

1.8.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den Baugrundstücken sind je vollendeten 150 qm Baugrundstück 1 Baum als Hochstamm (Stammumfang 0,12 m, gemessen in 1 m Höhe) in einer Auswahl aus der Liste A und je begonnenen 100 qm Baugrundstück 1 Strauch aus der Liste B zu pflanzen.

1.8.3 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Soweit durch Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Bäume und Sträucher zu erhalten sind, sind diese Gehölze zu schützen, zu pflegen und Abgänge zu ersetzen; Textfestsetzung 1.8.1. ist sinngemäß anzuwenden.

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

2.1 Sockelhöhe

Die Oberkante des Rohfußbodens darf max. 0,75 m über der Oberkante des ausgebauten öffentlichen Gehweges liegen. Bezugspunkt ist die Mitte der straßenseitigen Gebäudekante. Ausnahmen für Betriebsräume eines gewerblichen Objektes können zugelassen werden.

Soweit bestehende Gebäude bereits eine hiervon abweichende Höhenlage aufweisen, kann diese bei An-, Aus- und Erweiterungsbauten beibehalten bzw. fortgeführt werden; mit dem Abriss des Gebäudes geht dieser Bestandsschutz verloren.

2.2 Gestaltung der Dächer



2.2.1 Drempel

Die Errichtung von Drempeln ist bis zu einer Höhe von 1,20 Meter zulässig. Die Drempelhöhe wird gemessen von der Oberkante Rohbaudecke des jeweiligen obersten Geschosses bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut.

2.2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig sofern ihre Länge 50% der Trauf-länge 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.

2.2.3 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 Drempelfestsetzung 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.

2.2.4 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 oder Hausgruppen sind die Dachneigungen der Gebäude aufeinander abzustimmen. Dachaufbauten, Zwerchhäuser sowie Nebengebäude einschl. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) können hiervon abweichend gestaltet werden.

2.2.5 Gestaltung von Vollgeschossen im Dachraum

Im Bereich der Baugebiete mit der Vollgeschossfestsetzung III* ist das dritte Vollgeschoss nur im Dachraum unter Dachschrägen zulässig (s. Ziff. 1.3).

2.3 Einfriedungen im Allgemeinen Wohngebiet (WA)

2.3.1. Vorgärten

Als Vorgarten i.S. dieser Festsetzung gilt die Grundstücksfläche zwischen dem Gebäude (Haus- bzw. Gebäudezugang) und der jeweiligen Erschließungsstraße. Innerhalb der Vorgartenflächen sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Einfriedungen sind als Maschendrahtzaun, Holzzaun (Staketenzaun) oder als lebende Gehölzhecke auszubilden. Massivbauteile für die Ausbildung von Pfeilern sind zulässig. Der Mindestabstand der Pfeiler darf 2,00 m nicht unterschreiten.

2.3.2. Sonstige Einfriedungen



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

Sonstige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Einfriedungen sind als Maschendrahtzaun, Holzzaun (Staketenzaun), als lebende Gehölzhecke oder als Massivbauteil auszubilden. Bei der Ausbildung der Einfriedungen wird festgesetzt, dass nur 1/3 der Gesamtlänge als Massivbauteil errichtet werden darf.

2.4 Werbeanlagen

Kommerzielle Werbeträger (z. B. Plakatanschlagtafeln) sowie Werbeanlagen in Form von Wechsellicht- bzw. Blinklichtanlagen sind unzulässig.

2.5 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.

2.6 Antennen

Parabolantennen sind im Bereich der Fassaden grundsätzlich unzulässig.

3. Hinweise

3.1 Denkmalpflege

Die Grundstückseigentümer unterliegen nach den §§ 16-21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der Melde-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht, falls durch Bauarbeiten archäologische Bodenfunde (Mauern, Erdverfärbungen, Knochen, Skeletteile, Gefäße, Scherben, Münzen, Eisengegenstände usw.) freigelegt werden sollten. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Rufnummer (0261) 6675-3000, mindestens eine Woche vorher anzuzeigen.

3.2 Versiegelung

Die Versiegelung soll auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen sowie die Stellplätze selbst sind vorzugsweise mit einem wasserdurchlässigen Belag (z. B. wassergebundene Decke oder wasserdurchlässiges Pflaster) auszuführen. Gewünscht ist, das anfallende Oberflächenwasser von Dächern und versiegelten Freiflächen auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern oder zurückzuhalten und als Brauchwasser zu verwenden. Die erforderlichen baulichen Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Bituminöse Befestigungen und wasserundurchlässiges Verbundsteinpflaster sind mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen und der festgesetzten Parkplatzanlage zu vermeiden.

3.3 Artenschutz



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

Auf die Verbote und sonstigen Regelungen der §§ 44 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum Schutz von wildlebenden Tieren einschließlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie von Pflanzen wird hingewiesen.

Es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen

3.4 Baumschutzsatzung

Für das Stadtgebiet Remagen gilt eine Baumschutzsatzung, nach der die Fällung von Bäumen mit einem Stammumfang von 0,80 m und mehr, gemessen in 1,0 m Höhe, einer gesonderten Genehmigung bedarf.

3.5 Stellplatzsatzung

Die Anzahl notwendiger Stellplätze für Pkw ergibt sich für Gebäude mit Wohnungen aus der „Satzung über die Festlegung der Zahl notwendiger Stellplätze“.

3.6 Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen

Stadtverwaltung Remagen
Remagen,.....2015

(Siegel)

Herbert Georgi
Bürgermeister

Anlage: Pflanzliste



Pflanzliste

als Anlage zu den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan 10.38 „SB-Markt Alte Straße“

Pflanzliste A (Bäume)

Esche	-	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	-	Fagus silvatica
Späte Traubenkirsche	-	Prunus serotina
Eberesche	-	Sorbus aucuparia

Pflanzliste B (Sträucher)

Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaea
Hundsrose	-	Rosa canina
Hartriegel	-	Cornus mas
Felsenbirne	-	Amelanchier lamarkii
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Hasel	-	Corylus avellana

Die Gehölzlisten sind nicht abschließend. Hierin nicht aufgeführte, gebietstypische und standortgerechte Gehölzarten sind zulässig, wenn sie mit dem Bauamt der Stadt Remagen abgestimmt sind. Nadelgehölze und Koniferen sind nicht zulässig.