

Textteil

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist festgesetzt:

a) MD (Dorfgebiet) gem. § 5 BauGB

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß die gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsart

- Nr. 9 Tankstellen
nicht zulässig ist.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 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 im Sinne 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 im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teilen des Gebietes nicht zulässig ist.

c) GE (Gewerbegebiet) gem. § 8 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart

- Nr. 3 Vergnügungsstätten
nicht zulässig ist.

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

1.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO

Die jeweils geltende Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse, gelten entsprechend dem Einschrieb in der Planurkunde (Nutzungsschablone) als Höchstwerte.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO ist unzulässig.

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 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO

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

- bis zu einem Vollgeschoß = 9,0 Meter
- bis zu zwei Vollgeschosse = 11,0 Meter
- bis zu drei Vollgeschosse = 13,0 Meter

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

Die jeweilige Gebäudehöhe wird gemessen an der Gebäudemitte von der Oberkante Dachhaut am First (= OK DF) bis zur ausgebauten Straßenoberkante der Erschließungsstraße (Gehweg). Bei mehreren Erschließungsstraßen am Grundstück ist die höherliegende Straße maßgebend.

1.4 Garagen, Carports u. offene Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Garagen, Carports und Stellplätze sind grundsätzlich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen oder in den seitlichen Abstandsflächen oder entlang den Grundstücksgrenzen bis maximal 8,00 Meter hinter der hinteren Baugrenze zulässig. Beim Vorhandensein von mehreren Erschließungsstraßen (z. B. bei Eckgrundstücken) sind Garagen, Carports und Stellplätze auch in anderen Grundstücksbereichen zulässig.

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 angrenzen.

Sind in der Planzeichnung zu diesem Bebauungsplan Flächen für Stellplätze und Garagen (Zeichen Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung) zeichnerisch festgesetzt, so sind abweichend von der textlichen Festsetzung in Punkt 1.4 1., 2. und 3. Absatz Stellplätze und Garagen in diesen Bereichen uneingeschränkt zulässig.

1.5 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

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.

1.6 Wintergärten

Die Errichtung von zu ebener Erde liegenden eingeschossigen Wintergärten ist ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Bauvolumen bis 50 Kubikmeter zulässig.

1.7 Sichtdreiecke gem. § 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 zur Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material, wie Rasengittersteinen, Schotterrasen, vergleichbaren Materialien oder einer wasser gebundenen Decke zu befestigen. Bituminöse Befestigungen und wasserundurchlässiges Verbundsteinpflaster sind mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Dazu sind beispielsweise 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 Niederschlagswasser in das

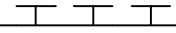
örtliche öffentliche Entwässerungssystem zu übergeben. Die Sammlung der anfallenden Niederschlagswässer in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser wird ausdrücklich empfohlen.

1.9 Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Im Bebauungsplan sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten festgesetzt. Für die Errichtung und den Betrieb von Dauerkleingärten sind die Regelungen und Bestimmungen des Bundeskleingartengesetz (BKleingG) zu beachten, so daß die bauliche Nutzung auf eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 Quadratmeter Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz beschränkt ist.

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

Die im Bebauungsplangeltungsbereich vorhandenen Baumbestände mit einem Mindestumfang von 0,80 Meter, gemessen in 1,00 Meter Höhe über dem Erdboden, sind, soweit sie nicht einer festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche oder einer sonstigen Festsetzung entgegenstehen, zu erhalten.

Die im Bebauungsplan durch das Planzeichen 13.1  der Planzeichenverordnung gekennzeichneten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern aus den Listen A und B (lt. Anlage) zu bepflanzen. Innerhalb dieser Flächen ist je 100 Quadratmeter Grundstück ein Baum als Hochstamm (Stammumfang 0,12 Meter, gemessen in einem Meter Höhe) in einer Auswahl aus der Liste A und je 50 Quadratmeter Grundstück ein Strauch aus der Liste B zu pflanzen. Die nicht überbaubaren Flächen der Baugebiete sind, soweit sie nicht als Zuwegung, Stellplätze oder Spielfläche benötigt werden ebenso zu bepflanzen.

Alle im Bebauungsplan festgesetzten Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern 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.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, daß die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume als Hochstämme (Stammumfang vgl. Abs. 1) anzupflanzen sind. Es sind Baumarten aus der Gehölzliste A (lt. Anlage) zu verwenden.

Alle im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächenbepflanzungen und 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.

1.11 Fundamente der Straßenbegrenzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Die im Rahmen eines Straßenausbaues notwendigen Fundamente (Rückenstützen) der Straßenrandbegrenzungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

1.12 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

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

2.1 Sockelhöhe

Die Oberkante des Rohfußbodens darf max. 0,50 Meter über der Oberkante des ausgebauten öffentlichen Gehweges liegen. Bezugspunkt ist die Mitte der straßenseitigen Gebäudekante.

2.2 Gestaltung der Außenwände und Mauern

Glänzendes bzw. reflektierendes Fassadenmaterial ist unzulässig. Ausnahmen können im Falle eines technischen Erfordernisses oder bei Verwendung von Sonnenkollektoren gestattet werden.

2.3 Einfriedungen

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

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

In den ausgewiesenen Sichtdreiecken dürfen Einfriedungen eine Höhe von 0,60 Meter über Geländeoberfläche nicht überschreiten (siehe auch Ziff. 1.7). Ansonsten sind Einfriedungen bis hinter die Sichtdreiecksbegrenzungslinie zurückzunehmen.

2.4 Werbeanlagen

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

2.5 Gestaltung der Dächer

Glänzende bzw. reflektierende Dachhautmaterialien sind unzulässig. Ausnahmen können im Falle eines technischen Erfordernisses oder bei Verwendung von Sonnenkollektoren gestattet werden.

2.5.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig sofern ihre Länge 50% der Trauflänge 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 giebelständige Dachüberstände werden auf maximal 0,60 Meter festgesetzt. Bei der Errichtung von Doppelhäusern oder Hausgruppen sind die Dachneigungen der Gebäude aufeinander abzustimmen.

2.6 Drepel

Die Errichtung von Drepeln ist bis zu einer Höhe von 1,00 Meter zulässig. Die Drepelhöhe wird gemessen von der Oberkante Rohbaudecke des jeweiligen obersten Geschosses bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut.

2.7 Zwerchhäuser

Taufseitig 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 Drepelfestsetzung 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

Parabolantennen sind im Bereich der Fassaden grundsätzlich unzulässig. Im Bereich der Dächer sind Parabolantennen ausnahmsweise zulässig, wenn hiermit keine Beeinträchtigung des Stadtbildes verbunden ist.

3 Hinweise

- Die Grundstückseigentümer unterliegen nach den §§ 16-21 Denkmalschutz- und Denkmalpflegegesetz, 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 dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege mindestens eine Woche vorher anzuzeigen. Diese Meldung ist dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Koblenz, Festung Ehrenbreitstein, 56077 Koblenz, unter der Rufnummer 0261/73626 zu erstatten.
- Im Plangebiet befinden sich Leitungen der RWE Energie AG. Beiderseits dieser Leitungstrassen ist ein Schutzstreifen von je 0,50 Meter Breite freizuhalten. Hier sind eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt. Anpflanzungen sind mit dem RWE - Betriebsbereich Ahrweiler - Tel. 02641/805-0, abzustimmen. Die im „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ sowie den VDE-Bestimmungen enthaltenen Abstände hinsichtlich Neupflanzungen sind einzuhalten.
- 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.: 02651/980-400 abzustimmen.
- In der Nähe des Plangebietes befinden sich Anlagen der Deutschen Bahn AG. Wir weisen darauf hin, daß durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebs- und Bahnanlagen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug etc.) entstehen können. Im Fall des Betriebs von Zugbahnfunk oder sonstigen funktechnischen Einrichtungen können Störungen an Anlagen Dritter entstehen. Durch elektromagnetische 16 2/3 Hz Wechselfelder bestehen Beeinflussungsmöglichkeiten an Monitoren, medizinischen und labortechnischen Geräten, die auf magnetische Felder reagieren. Ansprüche auf Schutz- und Ersatzmaßnahmen gegen die Deutsche Bahn AG können nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist.

- Die Wasserversorgung des Plangebietes kann über die Straße „In der Wässerscheid“ sichergestellt werden. Dazu ist die Verlegung einer Versorgungsleitung in den Erschließungsweg (Flur 7, Parzelle 104/2) erforderlich. Bezüglich der Abwasserentsorgung wurde zur Erschließung des Garagengrundstücks Flur 7 Parzelle 54/6 in den Erschließungsweg (Flur 7 Parzelle 104/2) ein Mischwasserkanal DN 300 verlegt. Zur Sicherstellung der Abwasserentsorgung ist eine Kanalverlängerung erforderlich.

Stadtverwaltung Remagen

Remagen,
In Vertretung

(Siegel)

Rudolf Wißkirchen
1. Beigeordneter

Anlage: Pflanzliste und Abstandserlass

Pflanzliste

als Anlage zu den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan 10.40/00 „In der Wässerscheid“

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 Pflanzliste ist nicht abschließend. Hierin nicht aufgeführte, gebietstypische und standortgerechte Gehölzarten sind zulässig, wenn sie mit dem Bauamt der Stadt Remagen abgestimmt sind.