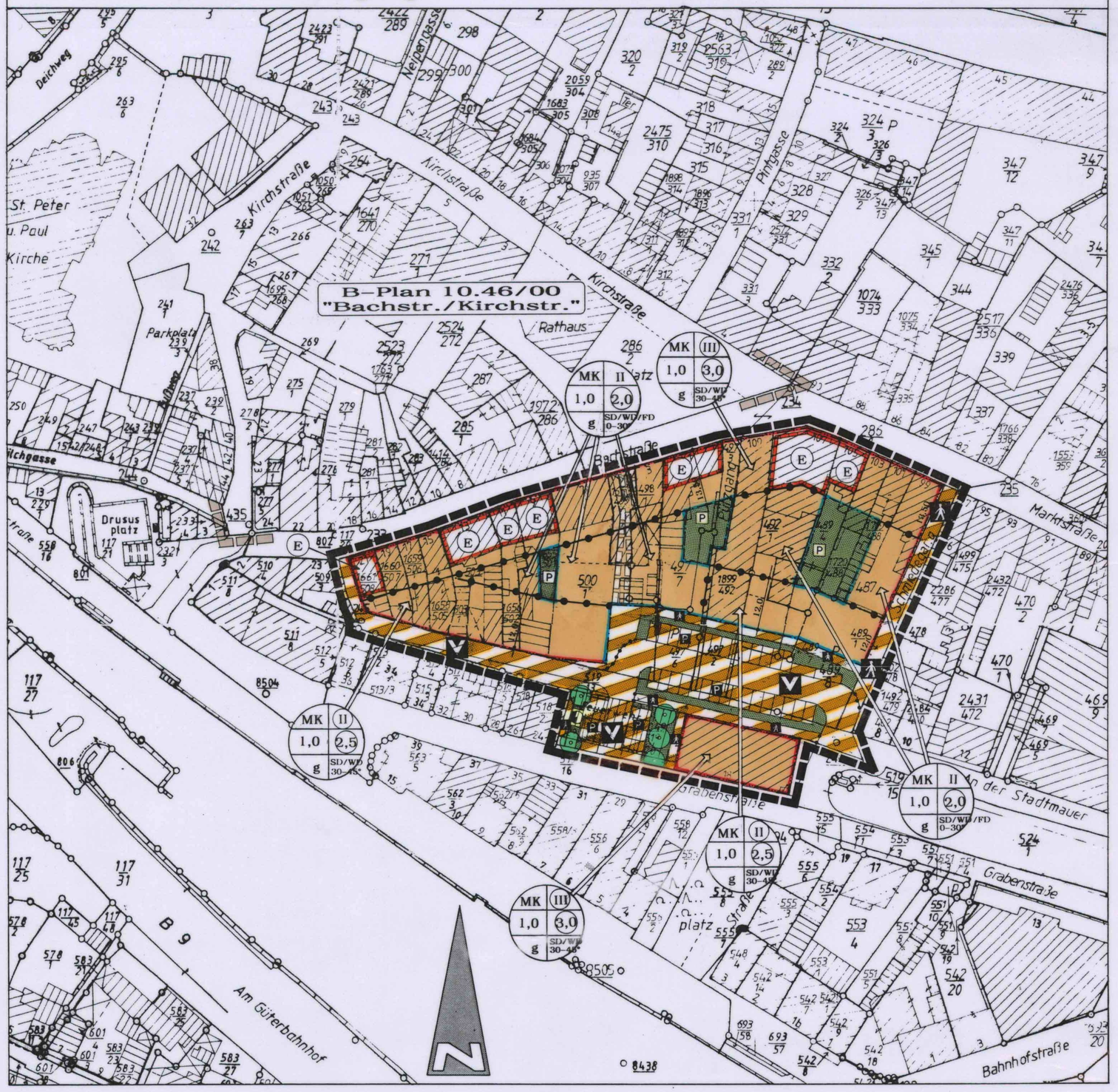
B–Plan 10.41/00 "Pützgang"

TEIL A PLANZEICHNUNG

MASSTAB 1:500



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Nachrichtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäudekörper
- vorgeschlagene Flurstücksgrenze

Festsetzungen
(gemäß §9 BauGB, BauNVO und PlanzV)

(1) (2) (3) (4) (5) (6) Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

(1) Kerngebiet (MK) überbaubare Fläche

Maß der baulichen Nutzung

(2) III Zahl der Vollgeschosse zwingend
(2) II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
(3) 1,0 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
(4) 3,0 Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen

(5) g geschlossene Bauweise
(6) SD/WD FD Satteldach / Walmdach Flachdach
(6) 30–45° Dachneigung Mindest- und Höchstwerte
Baulinie
Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsberuhigter Bereich
Fußgängerbereich
P Öffentliche Stellplatzfläche
Abgrenzung unterschiedlicher Verkehrsflächennutzung

Grünflächen

P Private Grünflächen

Versorgungsflächen

Elektrizität (hier Trafostation)

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen

Flächen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

E Umgrenzung von Erhaltungsbereichen

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches benachbarter Bebauungspläne
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen

VERFAHRENSLEISTE

Die Plangrundlage
stimmt hinsichtlich des Flurstückbestandes mit dem amtlichen Katasternachweis überein.
(Stand: 21.11.2000)

Bad Neuenahr–Ahrweiler, den 12.12.2000
Katasteramt Ahrweiler

Aufgestellt
gem. § 2 (1) BauGesetzbuch (Bau GB) durch Beschluß des Stadtrates vom 03.05.1993.
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 21.05.1998

Remagen, den 20.11.2000
Der Bürgermeister Denn

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 04.01. – 05.02.1999
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 16.12.1998

Remagen, den 20.11.2000
Der Bürgermeister Denn

Öffentliche Auslegung
des Entwurfes gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 21.08.2000 bis 22.09.2000 .Ortsübliche Bekanntmachung von Ort und Dauer der Auslegung am 09.08.2000

Remagen, den 20.11.2000
Der Bürgermeister Denn

Satzungsbeschluß
gem. § 10 BauGB i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung (GemO) für Rheinland Pfalz durch den Stadtrat am 11.12.2000

Remagen, den 12.12.2000
Der Bürgermeister Denn

Ausfertigung
Dieser Plan, bestehend aus dieser Planzeichnung, sowie den textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Willen des Stadtrates überein. Das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Remagen, den 12.12.2000
Der Bürgermeister Denn

Inkrafttreten
gem. § 10 BauGB wurde der Bebauungsplan am 10.01.2001mit Hinweis auf Ort und Zeit zur Einsichtnahme öffentlich bekanntgemacht.

Remagen, den 11.01.2001
Der Bürgermeister Denn

TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) u. Baunut.,ungsverordnung (BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist festgesetzt:

a) MK (Kerngebiet) gem. § 7 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß die gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten
- Nr. 2 Betriffe nur die zuletzt aufgeführte Nutzungsart: Vergnügungsstätten
- Nr. 5 Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen

nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart
- Nr. 1 Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 fallen,

nicht zulässig ist.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, daß die gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart
- Nr. 3 Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 fallen,

allgemein zulässig ist.

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

Gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB wird festgesetzt, daß mindestens 25 Prozent der Geschoßfläche für Wohnungen zu verwenden ist. Die 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 Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Bemessung der maßgeblichen Geschoßfläche mitzurechnen.

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) bezüglich der GRZ und GFZ als Höchstwerte bzw. sind hinsichtlich der Vollgeschoßzahl zwingend einzuhalten.

Die zur Ermittlung der Geschoßflächenzahl maßgebliche Geschoßfläche ist gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO nach den Außenmaßen in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Wenn eine zwingende eingeschossige Bauweise festgesetzt ist, sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Bemessung der maßgeblichen Geschoßfläche ausnahmsweise nicht 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 (Trauf- bzw. Firsthöhe) für bauliche Anlagen nicht überschritten werden dürfen:

- bis zu zwei Vollgeschosse = 8,0 Meter Traufhöhe
- bis zu zwei Vollgeschosse = 12,0 Meter Firsthöhe
- bis zu drei Vollgeschosse = 11,0 Meter Traufhöhe
- bis zu drei Vollgeschosse = 15,0 Meter Firsthöhe

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

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

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 an der 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 nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Die Anlage von Tiefgaragen und Unterflurgaragen ist in allen Teilen des Bebauungsplangeltungsbereiches sowie der Kellergeschosse allgemein zulässig. Pro Gebäude ist nur eine straßenseitige Zu- bzw. Abfahrt zulässig. Vom Fußgängerbereich aus sind Zu- und Abfahrten nicht 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 30 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 30 Kubikmeter zulässig.

1.7 Fundamente der Straßenbegrenzungen

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

1.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung von Verkehrsflächen

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.

1.9 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 entgegenstehen, zu erhalten. Die nicht überbaubaren Flächen der Baugebiete sind, soweit sie nicht als Zuwegung, Stellplätze oder Spielfläche benötigt werden zu begrünen.

Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Neuanpflanzungen von Bäumen, sind spätestens in der 2. Vegetationsperiode nach Fertigstellung (Abnahme) der baulichen Anlagen durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen sowie Pflanzsicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgefallene Bäume sind spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen.

Alle im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen 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.

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 sind nur zulässig als Mauer oder Holzzaun bis höchstens 1,00 Meter oder als durchsichtiger Maschendraht- oder Stahlzaun bis höchstens 1,50 Meter. Pflanzungen dürfen diese festgesetzten Höhen bis 3,00 Meter überschreiten.

2.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausgenommen hiervon sind Hinweisschilder oder Überschrift- 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 Dachmaterialien sind unzulässig. Ausnahmen können im Falle eines technischen Erfordernisses, bei Verwendung von Sonnenkollektoren oder glasierten Dachziegeln gestattet werden.

2.5.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig sofern ihre Länge 50% der Traufläge des gesamten Gebäudes nicht überschreitet. Der Abstand zu den Giebelwänden muß mindestens 1,00 Meter betragen und mindestens 0,80 Meter unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.

2.5.2 Dachformen und -überstände

Die Dachformen ergeben sich aus dem Einschrieb der Planurkunde (siehe Nutzungsschablone). Die traufseitigen Dachüberstände werden auf maximal 0,60 Meter festgesetzt. Die Dachneigungen der Gebäude sind aufeinander abzustimmen.

2.6 Drempel

Die Errichtung von Drempeln ist 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 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.

2.8 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter

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

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, Skelettteile, 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 0261/77625 zu erstatten.
- Im Plangebiet befinden sich Fernmeldeleitungen der Deutschen Telekom. Baumaßnahmen und Anpflanzungen sind mit dem BBN 29, Mayen, Tel. 02651/980-451, Polcher Straße 15 - 17, 56727 Mayen, abzustimmen.
- Die Versiegelung ist grundsätzlich auf ein Minimum zu beschränken. Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen sowie die Stellplätze selbst sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (z. B. wassergebundene Decke oder wasserdurchlässiges Pflaster) zu versehen. Das anfallende Oberflächenwasser von Dächern und versiegelten Freiflächen ist 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 unzulässig.
- 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.

ÜBERSICHTSPLAN M.1:5000

Auszug aus der Deutschen Grundkarte 8604
Vervielfältigung mit Genehmigung des Katasteramtes Sinzig
Kontrollnummer : E 10 - 14/98

STADT REMAGEN

BEBAUUNGSPLAN

10.41/00

"PÜTZGANG"

GEMARKUNG REMAGEN FLUR 2
RAHMENKARTEN 8705A u. 8705C

MASSTAB 1:500

remagen, den 10.04.2000 geä. 02.09.2000 mo. geä. 05.12.2000 mo. geä. 13.12.2000 mo.