

Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (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 Betrifft 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. 2 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 Treppenträume 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 dreigeschossige 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 DF) 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 Straßenrandbegrenzungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

1.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung von öffentlichen 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 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 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 trauf- und giebelständigen Dachüberstände werden auf maximal 0,60 Meter festgesetzt. Die Dachneigungen der Gebäude sind aufeinander abzustimmen.

2.6 Drempel

Die Errichtung von DrempeIn ist bis zu einer Höhe von 1,00 Meter zulässig. Die DrempeInhöhe 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 DrempeInfestsetzung 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, 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 0261/73625 zu erstatten.

-

Bebauungsplan 10.41/00 „Pützgang“ der Stadt Remagen
Textliche Festsetzungen

- Im Plangebiet befinden sich Fernmeldeleitungen der Deutschen Telekom. Bau-
maßnahmen 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 wasserdurchläs-
siges Pflaster) zu versehen. Das anfallende Oberflächenwasser von Dächern und
versiegelten Freiflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Bo-
denzone in den Untergrund zu versickern oder zurückzuhalten und als Brauch-
wasser zu verwenden. Die erforderlichen baulichen Anlagen sind durch einen Ü-
berlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Bituminöse Befesti-
gungen 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 lei-
tungsgefährdende Maßnahmen untersagt. Anpflanzungen sind mit dem RWE -
Betriebsbereich Ahrweiler - Tel. 02641/805-0, abzustimmen. Die im „Merkblatt ü-
ber Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ sowie den
VDE-Bestimmungen enthaltenen Abstände hinsichtlich Neupflanzungen sind ein-
zuhalten.

Stadtverwaltung Remagen

Remagen,

(Siegel)

Denn
Bürgermeister