

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 2 bis 15 BauNVO)

1.1.1 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Die regelmäßig zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO sind in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

1.1.2 Kerngebiet (MK) 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 § 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.

1.1.3 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Die Abgrenzungen der Verkehrsflächen sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung untereinander sind nicht verbindlich.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)

1.2.1 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.

1.2.2 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.

1.2.3 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 Höhe wird gemessen an der Gebäudemitte, der untere Bezugspunkt liegt an der ausgebauten Straßenoberkante der Erschließungsstraße (Gehweg). Bei mehreren Erschließungsstraßen am Grundstück ist die höherliegende Straße maßgebend.

1.3 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

1.3.1 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.

1.3.2 Es wird festgesetzt, dass in den Baugebieten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) unzulässig sind.

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

1.4.1 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.

1.4.2 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 bauli-

chen Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Bituminöse Befestigungen und wasserundurchlässiges Verbundsteinpflaster sind mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

1.5 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

1.5.1 Die im Rahmen eines Straßenausbaues notwendigen Fundamente (Rückenstützen) der Straßenrandbegrenzungen sind auf den angrenzenden Grundstücken bis zu einem Maß von 0,3 m zu dulden.

1.5.2 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 Baugesetzbuch (BauGB) und Landesbauordnung (LBauO)

2.0 Soweit nachstehend nichts anderes bestimmt wird sind die Regelungen der Gestaltungssatzung (i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.08.2006) anzuwenden.

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 Dächer

2.2.1 DREMPEL sind mit einer Höhe von bis zu 1,00 Meter zulässig. Gemessen wird von der Oberkante Rohbaudecke des jeweiligen obersten Geschosses bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut.

Nicht als DREMPEL werden die Wandabschlüsse in den obersten Geschossen gezählt, soweit der obere Raumabschluss unmittelbar durch die Innenseite der Dachhaut gebildet wird und der Wandteil eine Höhe von mind. 2,3 m, gemessen wie vor, aufweist (vgl. Abbildung 1).

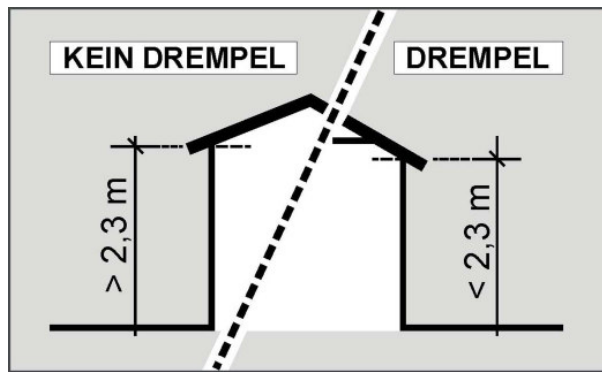


Abbildung 1: schematische Darstellung eines Drempels

- 2.2.2 Dachüberstände sind traufseitig maximal 1,00 Meter, giebelseitig bis zu 0,60 Meter erlaubt.

3 Hinweise

3.1 Grabungsschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Bereich des Grabungsschutzgebietes "Remagen Stadt". Die Schutzgebietsgrenzen sind nachrichtlich übernommen; sie ergeben sich verbindlich aus der am 22.12.2006 durch die Kreisverwaltung bekanntgemachten Rechtsverordnung.

Innerhalb des Grabungsschutzgebietes bedürfen Vorhaben und Maßnahmen die verborgene Kulturdenkmäler gefährden oder beeinträchtigen können (insbesondere Abgrabungen, Ausgrabungen, Bohrungen und sonstige Erdarbeiten sowie das Errichten baulicher Anlagen) einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Ahrweiler, Wilhelmstraße 24-30, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler.

3.2 Sanierungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Sanierungsgebietes "Kernstadt Remagen". Auf die bis zum Abschluss der Sanierung anzuwendenden Inhalte der §§ 136 ff BauGB, insbesondere der darin enthaltenen Genehmigungsvorbehalte sowie der Zahlung von Ausgleichsbeträgen wird hingewiesen.

- 3.3 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. Außerhalb des Grabungsschutzgebietes ist der Beginn von Erdarbeiten der Generaldirektion Kulturel-

**1. Änderung Bebauungsplan 10.46 „Kirchstraße“, (10.46/01), Remagen
Textteil**

les Erbe, Direktion Archäologie, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Tel.:
(0261) 6675-3000, mindestens eine Woche vorher anzuzeigen.

Stadtverwaltung Remagen

Remagen,

(Siegel)

Herbert Georgi
Bürgermeister