

# Textteil

## 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1.1 MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten nicht zulässig sind.

#### 1.1.2 Gemeinbedarfsfläche „Post / Telekom“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind Anlagen und Einrichtungen für die Post und Telekommunikation einschließlich der hierzu erforderlichen Neben-  
nutzungen (Parkplätze, Büro-, Verwaltungs- und Lagerräume, u.ä.) zulässig.  
Die Errichtung von Lagerfreiflächen ist nicht erlaubt.

Auf die Textfestsetzung 1.3 wird hingewiesen.

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

(1) In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude nicht nur ohne seitlichen sondern auch ohne rückwärtigen Grenzabstand (in südliche Richtung) errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

(2) 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 Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Bemessung der maßgeblichen Geschossfläche mitzurechnen.

### 1.3 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Gewerbliche Nutzungen auf der Gemeinbedarfsfläche "Post / Telekom" sowie dem Mischgebiet auf dem Flurstück Gem. Remagen, Flur 9, Flurstück 72/45 dürfen ausschließlich über die Jahnstraße mit Fahrzeugen erschlossen werden.

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

(1) Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrassen) zu befestigen. Dies gilt nicht, soweit durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ein Eintrag dieser Stoffe in den Boden zu erwarten ist.

(2) Pro angefangenen 100 m<sup>2</sup> neu versiegelter Fläche ist auf dem Baugrundstück ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

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

- (1) 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. Straßenböschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von max. 1 : 1,5 anzulegen.
- (2) Die im Rahmen eines Straßenausbaues notwendigen Fundamente der Straßenrandbegrenzungen (Rückenstützen) dürfen bis zu einer Breite von 0,30 m auf den angrenzenden Grundstücken hergestellt werden.

#### 1.6 **Erhaltung baulicher Anlagen** (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)

Die Fassaden der nachstehend aufgeführten Gebäude sind gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Material, Form und Gliederung zu erhalten:

- Marktstraße 4, 6, 10, 12 sowie
- Von-Lassaulx-Straße 5, 6, 7, 10 und 13.

## 2 **Örtliche Bauvorschriften**

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

### 2.1 **Fasadengestaltung, Fensterformate**

- (1) Die Fassade ist in Material und / oder Farbe zu gliedern. Grundsätzlich sind Putzfassaden zu verwenden. Ausschließlich für den Sockel dürfen auch andere Werkstoffe Verwendung finden.
- (2) Das Seitenverhältnis der Fensteröffnungen ist zwischen 4:10 und 9:10 (Breite : Höhe) zu wählen, wobei mit einem Seitenverhältnis von 7:10 und darüber eine Fensterteilung vorzunehmen ist. Liegende Formate sind ausschließlich im Kellergeschoss und dort nur bei Lager- und Abstellräumen o.ä. erlaubt.

### 2.2 **Werbeanlagen**

Werbeanlagen in Form von Wechsellicht- bzw. Blinklichtanlagen und solche, die nicht an der Stätte der Leistung angebracht sind, sind unzulässig.

### 2.3 **Gestaltung der Dächer**

Für die Dacheindeckung sind dunkle (z.B. blaugrau, anthrazit) Farbtöne zu wählen. Glänzende (z.B. glasiert), metallene oder reflektierende Dachhautmaterialien sind unzulässig, außer wenn sie der Gewinnung erneuerbarer Energien dienen (z.B. Sonnenkollektoren).

### 2.4 **Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

- (1) Dachaufbauten sind ausschließlich in Form von Einzelgauben, die sich hinsichtlich ihrer Lage in die Gliederung der Fassade einfügen, zulässig. Ihre Länge darf insgesamt 50% der Trauflänge des gesamten Gebäudes nicht überschreiten.
- (2) Das Errichten von mehreren vertikal übereinanderliegenden Dachgauben ist unzulässig.

### 2.5 **Dachformen, -neigungen und -überstände**

- (1) Zulässig sind Sattel- oder Mansarddächer; Walm- oder Krüppelwalmdächer können ausnahmsweise zugelassen werden. Pultdächer auf Hauptgebäuden sind nur dann zulässig, sofern sie gegeneinander versetzt angeordnet werden (Splitt-Level).

Flachdächer sind ausschließlich auf Gebäuden mit mehr als 4 Vollgeschossen und auf Nebengebäuden gestattet.

- (2) Die Dachneigung beträgt 30° bis 50°. Ausgenommen hiervon sind Mansarddächer.
- (3) Dachüberstände sind traufseitig maximal 1,00 Meter, giebelseitig bis zu 0,60 Meter erlaubt.
- (4) Bei der Errichtung von Doppelhäusern oder Hausgruppen sind die Dächer der einzelnen Gebäude aufeinander abzustimmen.

## **2.6 Drempe**

Drempe sind bis zu einer Höhe von 1,00 Meter zulässig. Die Drempehöhe 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, soweit ihr First mindestens 0,8 m unter dem des Hauptdaches liegt. Das zulässige Breitenmaß ist auf 1/3 der traufseitigen Gebäudefront begrenzt. Bei der Errichtung von Zwerchhäusern ist die textliche Festsetzung „2.6 Drempe“ nicht anzuwenden.

## **2.8 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter**

Die Abstellplätze für private Abfallbehälter sind etwa durch Einbeziehung in eine Einfriedung, durch Errichtung einer entsprechenden Nebenanlage oder durch Begrünung so anzulegen und zu gestalten, dass sie als solche von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht wahrgenommen werden.

## **3 Hinweise**

- Anfallendes Niederschlagswasser ist gemäß § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz ganz oder teilweise vor Ort zu versickern, sofern die Untergrundverhältnisse und die Topographie dies zulassen.  
Es kann auch zurückgehalten oder verwertet werden. Zur Versickerung sind primär Rasenflächen als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann. Soweit eine Versickerung nachweislich nicht möglich ist, soll das überschüssige Niederschlagswasser über versickerungsfähige Gräben oder Rinnen einem oberirdischen Gewässer zugeleitet werden. Nur wenn diese Verfahrensweise nicht möglich ist, darf das Niederschlagswasser in andere dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden.  
Zusätzlich zur Flächenversickerung wird die Sammlung in Zisternen und Verwertung als Brauchwasser empfohlen.
- Hinsichtlich der Ingenieurgeologie sind die Vorgaben der DIN 1054 an den Baugrund zu beachten.
- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 zu beachten.
- Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, so werden folgende Hinweise gegeben:

Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen Terrassenablagerungen des Rheins über Gesteinen des Unterdevon. Damit durch die Bohrungen keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen, sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen einer Einzelfallprüfung festgelegt werden.

- Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation Remagen mit Anschluss an die zentrale Abwassergruppe „Untere Ahr“ anzuschließen.
- Es besteht daher die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten, die vom Landesamt für Denkmalpflege archäologisch zu dokumentieren und zu bergen sind. Hierzu ist der Beginn jeglicher Erdarbeiten dem Landesamt für Denkmalpflege als zuständiger Fachbehörde rechtzeitig anzuzeigen. Auf die gemäß §§ 16 – 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz geltende Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde wird hingewiesen. Das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Festung Ehrenbreitstein in 56077 Koblenz, ist unter der Rufnummer 0261/579400 zu erreichen. Diese Bedingungen sind in die jeweiligen Baugenehmigungen aufzunehmen.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, usw.). In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindliche Geräten zu rechnen. Während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahr aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen. Durch Baumaßnahmen im Bereich des Bahnkörpers darf der Eisenbahnbetrieb weder gestört noch behindert werden. Im Einzelnen
  - \* darf die Entwässerung des Bahnkörpers nicht beeinträchtigt werden;
  - \* muss die Standsicherheit des Bahndamms gewährleistet sein;
  - \* muss die Sicht auf Signale gewährleistet sein;
  - \* ist bei Bepflanzungen der Böschung die DS 800 01 zu beachten (u.a. Mindestabstand der Pflanzen zur Gleisachse 5,00 - 7,00 m).

Stadtverwaltung Remagen

Remagen, .....

(Siegel)

Herbert Georgi  
Bürgermeister