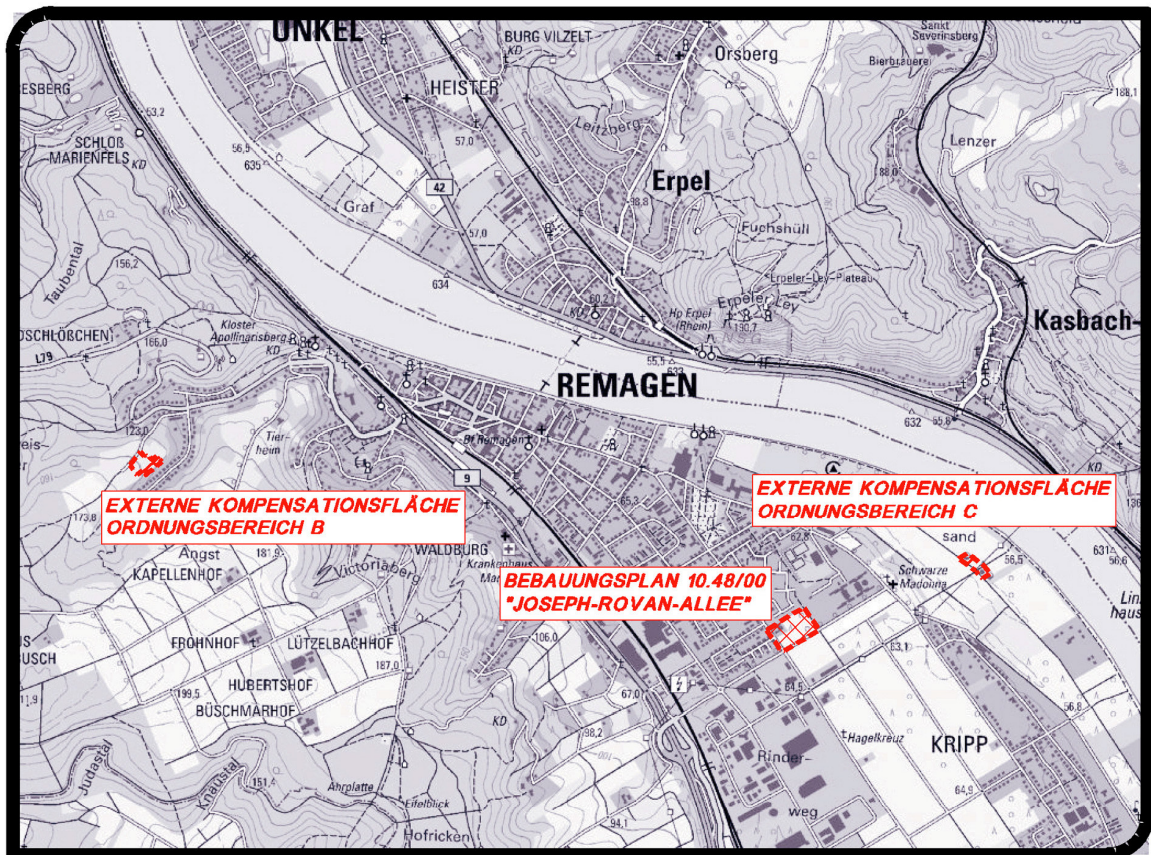


ÜBERSICHT



BEBAUUNGSPLAN 10.48/00 "JOSEPH-ROVAN-ALLEE"

STADT REMAGEN

STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 10 BAUGB

MASSSTAB: 1:1.000

FORMAT: DIN A4

PROJ.-NR.: 12 201

DATUM: 13.07.2015

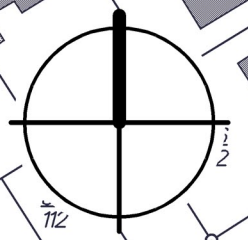
BEARBEITUNG:

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
Info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de



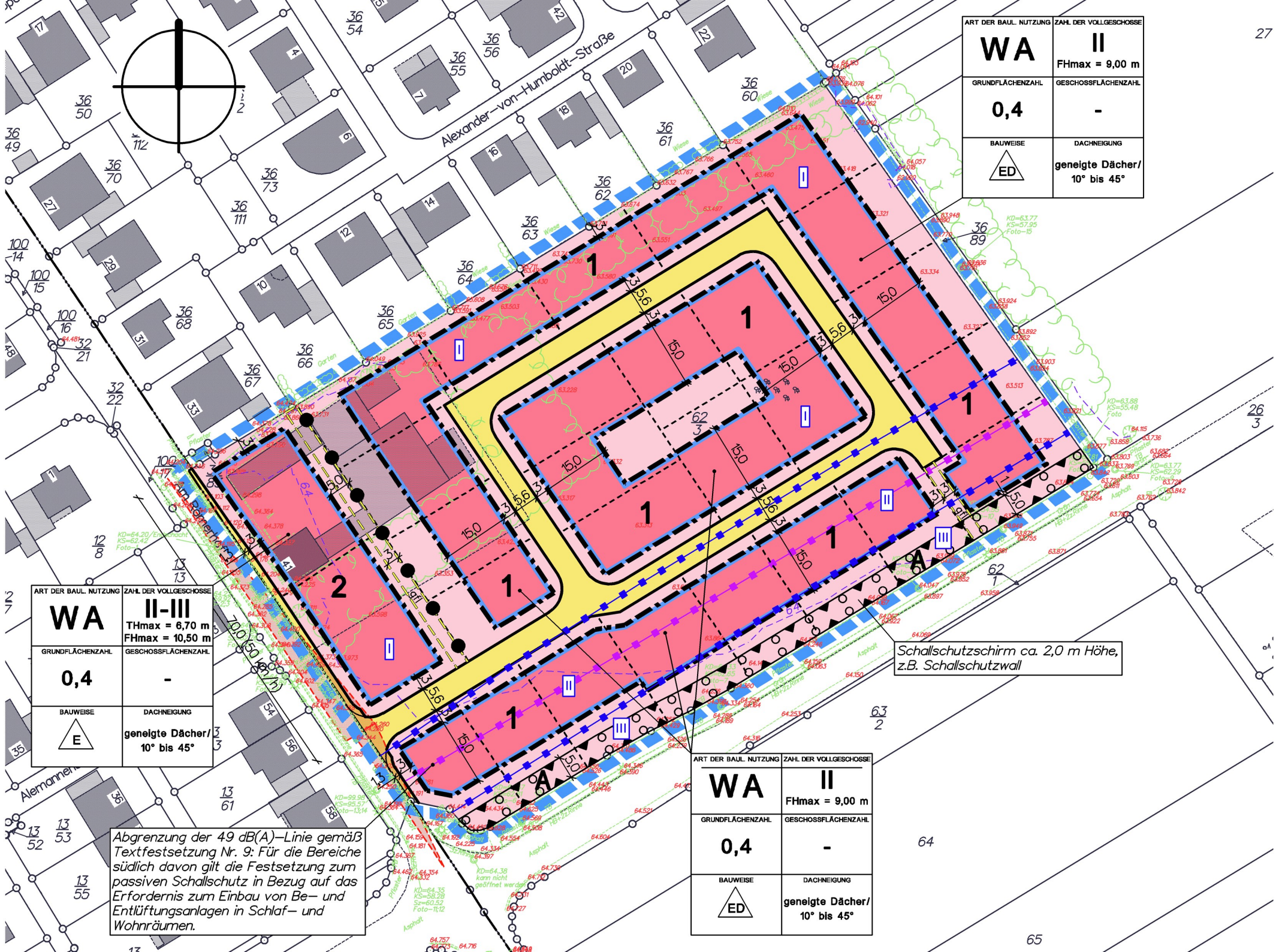
ART DER BAUL. NUTZUNG WA	ZAHl. DER VOLLGESCHOSSE II FHmax = 9,00 m
GRUNDFLÄCHENZAHL. 0,4	GESCHOSSFLÄCHENZAHL. -
BAUWEISE 	DACHNEIGUNG geneigte Dächer/ 10° bis 45°

ART DER BAUL. NUTZUNG WA	ZAHl. DER VOLLGESCHOSSE II-III THmax = 6,70 m FHmax = 10,50 m
GRUNDFLÄCHENZAHL. 0,4	GESCHOSSFLÄCHENZAHL. -
BAUWEISE 	DACHNEIGUNG geneigte Dächer/ 10° bis 45°

Abgrenzung der 49 dB(A)-Linie gemäß Textfestsetzung Nr. 9: Für die Bereiche südlich davon gilt die Festsetzung zum passiven Schallschutz in Bezug auf das Erfordernis zum Einbau von Be- und Entlüftungsanlagen in Schlaf- und Wohnräumen.

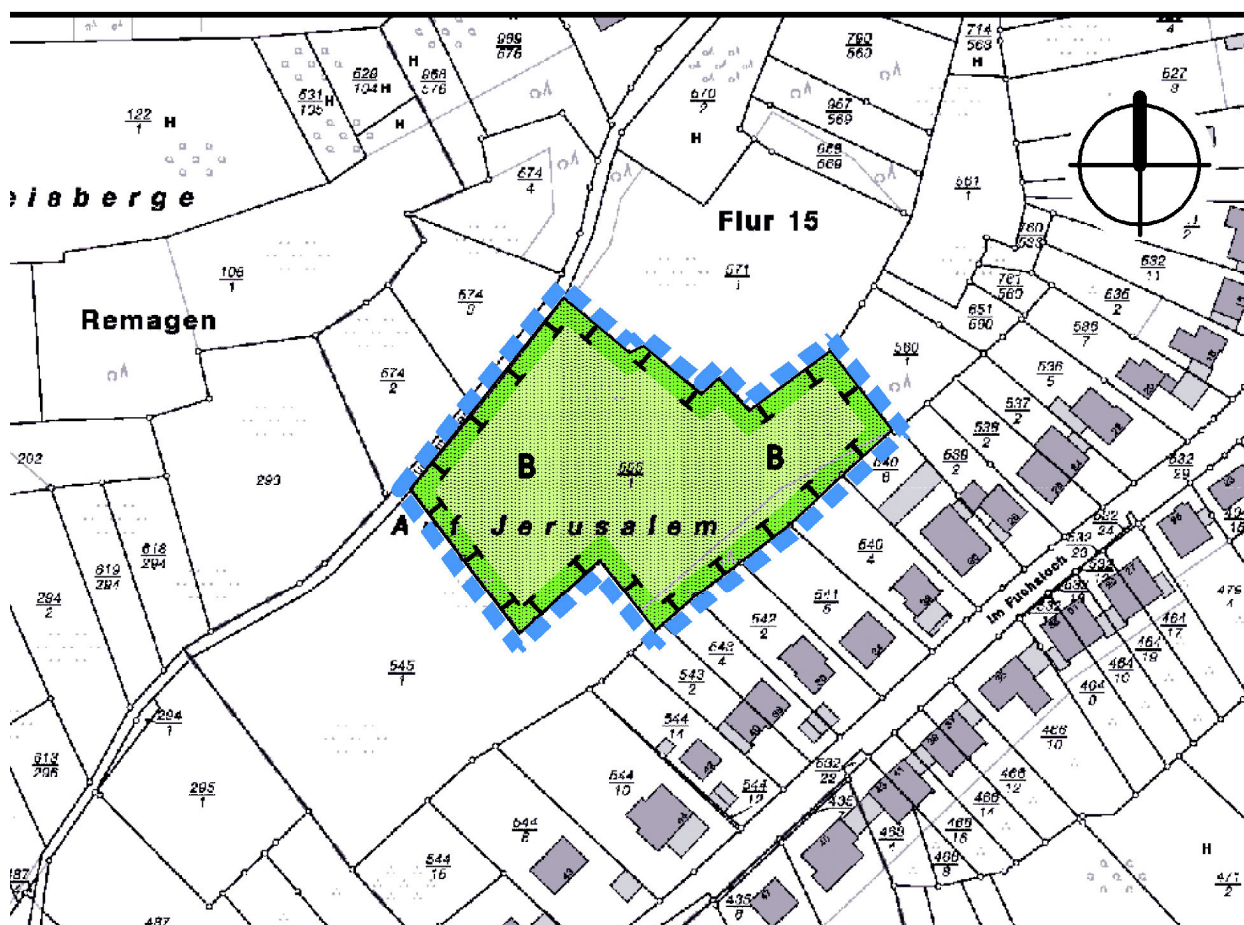
Schallschutzschirm ca. 2,0 m Höhe, z.B. Schallschutzwall

ART DER BAUL. NUTZUNG WA	ZAHl. DER VOLLGESCHOSSE II FHmax = 9,00 m
GRUNDFLÄCHENZAHL. 0,4	GESCHOSSFLÄCHENZAHL. -
BAUWEISE 	DACHNEIGUNG geneigte Dächer/ 10° bis 45°



EXTERNE KOMPENSATIONSFLÄCHE IM SONSTIGEN GELTUNGSBEREICH - FLÄCHE 1: ORDNUNGSBEREICH B

GEMARKUNG REMAGEN, FLUR 15, FLURSTÜCK 555/1, ca. 6.198 m²
M. 1:2.000



EXTERNE KOMPENSATIONSFLÄCHE IM SONSTIGEN GELTUNGSBEREICH - FLÄCHE 2: ORDNUNGSBEREICH C

GEMARKUNG REMAGEN, FLUR 33, FLURSTÜCKE 47/1, 48/6, 48/8 TLW.,
49/2 TLW, 50/2 TLW. UND FLUR 34, FLURSTÜCKE 2 TLW., 3 TLW.,
4 TLW., 115/5 TLW., 116/5 TLW., 116/6 TLW., ca. 6.735 m² M. 1:2.000



ZEICHENERKLÄRUNG



WA = Allgemeines Wohngebiet
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

0,4

Grundflächenzahl (GRZ) max.

z.B. II

Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

THmax=6,70m

Höhe baulicher Anlage (Traufhöhe) max.

FHmax=10,50m

Höhe baulicher Anlage (Firsthöhe) max.



nur Einzelhäuser bzw. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



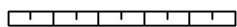
Baugrenze



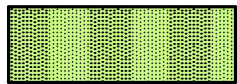
Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



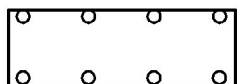
Flächen für Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers



Grünfläche



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



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

z.B. A

Ordnungsbereich für die Landespflege



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu bestatende Flächen



Umgrenzung der Flächen für besondere Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

z.B. 1

Ordnungsziffer

	empfohlene Grundstücksgrenze
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
	Höhenschichtlinien z.B. 64 m üNN.
	Flurgrenze
	eingemessener Fahrbahnrand
	Unterteilung der Lärmpegelbereiche
	Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 und gemäß Textfestsetzung Nr. 9
	Abgrenzung der 49 dB(A)–Linie gemäß Textfestsetzung Nr. 9
	Wirtschaftsweg

TEXTFESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (2) und (3) BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

1.2 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO)

Alle Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Ziffern 1 bis 5 BauNVO sind nicht zulässig.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)

GRZ max. 0,4

2.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziffer 3 BauNVO)

Ordnungsbereich 1: II Vollgeschosse als Höchstmaß

Ordnungsbereich 2: II Vollgeschosse als Mindestmaß, III Vollgeschosse als Höchstmaß

2.3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziffer 4 BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

Ordnungsbereich 1: Firsthöhe max. 9,00 m an der straßenseitigen Gebäudemitte

Ordnungsbereich 2:

- Traufhöhe max. 6,70 m an der straßenseitigen Gebäudemitte*
- Firsthöhe max. 10,50 m an der straßenseitigen Gebäudemitte*

Die Höhen werden jeweils wie folgt gemessen:

Die Traufhöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und dem unteren Maßbezugspunkt. Dieser ist die höchste an das Grundstück angrenzende ausgebaute Straßenoberkante. Bei mehreren Erschließungsstraßen am Grundstück ist die höherliegende Straße maßgebend.

Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante Dachhaut am First bis zum dem unteren Maßbezugspunkt. Dieser ist die höchste an das Grundstück angrenzende ausgebaute Straßenoberkante. Bei mehreren Erschließungsstraßen am Grundstück ist die höherliegende Straße maßgebend.

Über diese max. Firsthöhe hinaus können einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten ausnahmsweise zugelassen werden (Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB).

ORDNUNGSBEREICH 2

ORDNUNGSBEREICH 1

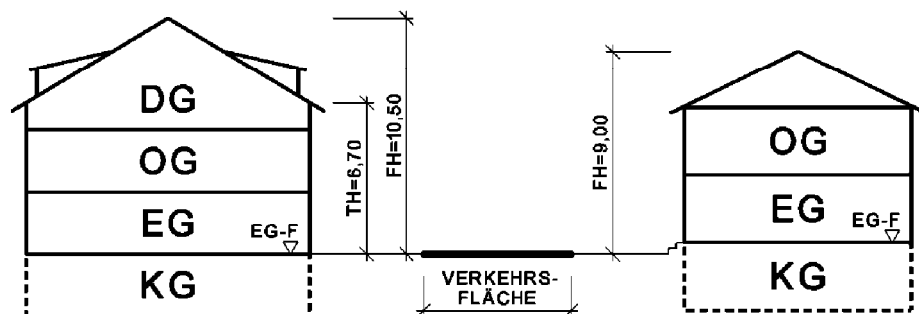


Abb.: Systemskizze zur max. zulässigen Höhenentwicklung

3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Ordnungsbereich 1: Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Ordnungsbereich 2: Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4 FLÄCHEN FÜR GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB)

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Bepflanzungsflächen des Ordnungsbereichs A.

5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHN- GEBÄUDEN (§ 9 (1) Ziffer 6 BauGB)

Ordnungsbereich 1: *Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude als Einzelhaus sowie je Wohngebäude als Doppelhaushälfte zulässig.*

Ordnungsbereich 2: *Es sind maximal 5 Wohnungen je Wohngebäude als Einzelhaus zulässig.*

6 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Ziffer 20 BauGB)

6.1 EXTERNE KOMPENSATIONSMASSNAHME IM SONSTIGEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS – ORDNUNGS- BEREICH B

Die abgegrenzte Fläche des Ordnungsbereichs B ist als extensiv genutzte Streuobstwiese zu entwickeln und zu pflegen. Innerhalb der Fläche sind in einem Mindestabstand von 15 m zueinander hochstämmige Streuobstbäume aus heimischen, standortgerechten Arten bzw. Wildobstsorten zu pflanzen. Die unterlagerte Wiesennutzung ist zu extensivieren. Zur Aushagerung der Fläche ist in den ersten drei Jahren jeweils eine dreimalige Mahd durchzuführen und das Mahdgut zu entfernen. Ab dem vierten Jahr ist die Fläche ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Anfang Juli zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen.

Hinweise: Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Im Fall der Beweidung der Fläche sind die Bäume vor Viehverbiss zu schützen. Bewirtschaftungsvorgaben zur Vermeidung einer Überweidung: Beweidung nur im Zeitraum von Anfang Juni bis Anfang Oktober mit maximal 3 Großvieheinheiten pro Hektar.

Artenauswahl Streuobstarten: Mirabelle, Kirsche, Pflaume.

*Artenauswahl Wildobstarten: Wildbime (*Pyus pyraster*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Wildkirsche (*Prunus avium*).*

6.2 EXTERNE KOMPENSATIONSMASSNAHME IM SONSTIGEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS – ORDNUNGSBEREICH C

Die abgegrenzte Fläche des Ordnungsbereichs C ist als extensiv genutzte Streuobstwiese zu entwickeln und zu pflegen. Innerhalb der Fläche sind in einem Mindestabstand von 15 m zueinander hochstämmige Streuobstbäume aus heimischen, standortgerechten Arten bzw. Wildobstsorten zu pflanzen. Die unterlagerte Wiese ist ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Anfang Juli zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen.

Hinweise: Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Im Fall der Beweidung der Fläche sind die Bäume vor Viehverbiss zu schützen. Bewirtschaftungsvorgaben zur Vermeidung einer Überweidung: Beweidung nur im Zeitraum von Anfang Juni bis Anfang Oktober mit maximal 3 Großvieheinheiten pro Hektar.

Artenauswahl Streuobstarten: Mirabelle, Kirsche, Pflaume.

Artenauswahl Wildobstarten: Wildbire (Pyus pyraster), Holzapfel (Malus sylvestris), Wildkirsche (Prunus avium).

7 FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN (§ 9 (1) Ziffer 21 BauGB)

Im Ordnungsbereich A (Schallschutzwall) wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Remagen und der Karst Ingenieure GmbH (Sitz: Nörtershausen; Erschließungsträger) sowie beauftragter Personen zur Errichtung und baulichen Unterhaltung des Schallschutzwalles festgesetzt. Hinweis: Die Pflegemaßnahmen der Bepflanzung sind Aufgabe der Grundstückseigentümer bzw. Grundstücksnutzer.

Im gekennzeichneten Bereich am östlichen Rand des Ordnungsbereichs 2 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgers sowie beauftragter Personen zur Errichtung und baulichen Unterhaltung der leitungsgebundenen Grundstücksver- und entsorgung festgesetzt.

8 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB)

8.1 PRIVATE GRUNDSTÜCKSBEGRÜNUNG

20 % der Baugrundstücksfläche sind mit heimischen standortgerechten Gehölzgruppen zu bepflanzen und durch artgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Pro 100 m² Pflanzfläche sind 2 Laubbäume II. Größenordnung oder 2 Obstbäume und in jedem Fall 10 Sträucher zu setzen. Die Bäume sind als Hochstämme anzupflanzen. Die zeichnerisch festgesetzte Pflanzfläche des Ordnungsbereichs A wird auf die zu begrünenden Baugrundstücksflächen angerechnet.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung):

Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche,

Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Feldrose, Hundsrose, Schwarzer Holunder;

Obstbäume: Gellerts Butterbime, Hauszwetschge, Braune Leberkirsche, Apfel von Gronçels

9 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR BESONDERE ANLAGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BIMSCHG (§ 9 (1) Ziffer 24 und 25 a BauGB)

Auf der in der Planzeichnung kenntlich gemachten Fläche im Ordnungsbereich A ist entlang der Joseph-Rovan-Allee ein ca. 2,0 m hoher Schallschutzschirm, z.B. Schallschutzwall zu errichten. Die Fläche ist mit geeigneten standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.

Bei Wohngebäuden im Nahbereich der Joseph-Rovan-Allee (1. Baureihe nördlich davon) sind Fenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen. Bei einem Wohngebäude auf dem südöstlichsten Baugrundstück sind Fenster der Schallschutzklasse 3 einzubauen, sofern Teile des Gebäudes im Lärmpegelbereich III liegen.

Auf Grundlage der schalltechnischen Immissionsprognose des Schalltechnischen Ingenieurbüros Pies, Boppard-Buchholz vom 03.12.2014 werden zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei Gebäuden mit Aufenthaltsräumen Lärmpegelbereiche im Plangebiet festgesetzt. Auf Grundlage der Gutachten-Anhangkarte 7 in Verbindung mit der DIN 4109 werden folgende Lärmpegelbereiche festgesetzt:

(Anmerkung: Die genaue Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ist in der Planzeichnung eingetragen.)

Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile $R'_{w,W}$ in dB	Fensterschallschutzklasse gemäß VDI 2719
I	30	2
II	30	2
III	35	3

Bei Gebäuden in Bereichen, in denen die Vorsorgewerte der 16. BImSchV überschritten werden (gilt für die maßgebliche Nachtzeit, 49 dB(A)), sind Be- und Entlüftungsanlagen in Schlaf- und Wohnräumen vorzusehen.

(siehe auch Kapitel „Immissionsschutz“ in der Begründung zum Bebauungsplan.)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

10 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 1 und 2 und § 88 (6) LBauO)

10.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG

Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 10° bis 45°.

Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei.

10.2 DACHGESTALTUNG

Dachaufbauten dürfen 3/4 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Ein Drempe / Kniestock darf max. 1,20 m betragen. Gemessen wird von der Oberkante Rohbaudecke des jeweiligen obersten Geschosses bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut.

10.3 ZWERCHHÄUSER

Taufseitig eingeschobene Giebel (Zwerchhäuser) sind zulässig. Das zulässige Breitenmaß ist auf 4,00 m begrenzt. Der Abstand zu den seitlichen Giebelwänden muss mindestens 1,00 m betragen und mindestens 0,80 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.

11 EINFRIEDUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 3 und (6) LBauO)

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen über eine Höhe von 1,00 m nur als lebende Einfriedung (Hecke) zulässig.

HINWEISE

Oberflächenwasserrückhaltung: Sofern das unverschmutzte Oberflächenwasser zu Brauchwasserzwecken genutzt wird, ist die Empfehlung des Bundesgesundheitsamtes (BGA; siehe Bundesgesundheitsblatt 11/93, S. 488) zu beachten. Ergänzend wird auf den Inhalt des § 10 (4) LBauO hingewiesen.

Ingenieurgeologie: Hinsichtlich der Ingenieurgeologie sind die Vorgaben der DIN 1054 an den Baugrund zu beachten.

Baugestalterische Empfehlungen: Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen sollten nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden. An Gebäuden sollten glänzende Materialien zur großflächigen Fassadengestaltung nicht verwendet werden.

Bodenschutz / Verwendung und Behandlung von Mutterboden: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen. Mutterboden ist sorgfältig zu sichern und auf nicht in Anspruch genommenen Flächen wieder zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen - siehe auch § 202 BauGB).

Grundstücksbepflanzung: In den Bauvorlagen bzw. im Bauantrag ist nachzuweisen, in welcher Art und Weise die Pflanzfestsetzungen für die privaten Baugrundstücke umgesetzt werden (z. B. unter Beifügung eines Bepflanzungsplans).

Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG): Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) und der §§ 44 ff. LNRG (Grenzabstände von Pflanzen) wird besonders hingewiesen. U.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,5 m zurückbleiben.

Stellplatzsatzung: Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück richtet sich nach der Satzung der Stadt Remagen über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze vom 01.03.2004.

Denkmalschutz: Bislang liegen gemäß der Stellungnahme vom 22.04.2015 der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz im Bereich des Plangebietes keine konkreten Hinweise auf archäologische Denkmäler vor. Allerdings befindet sich der Planungsbereich innerhalb eines archäologischen Verdachtsgebietes. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte Bodendenkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht archäologisch untersucht werden müssen. Es wird daher auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (DSchG RLP § 16-21) verwiesen, wonach jegliche Eingriffe in den Untergrund mit der Dienststelle abgestimmt werden müssen (DSchG RLP § 21 Abs. 2). Es wird empfohlen, frühzeitig (mindestens 2 Wochen) vor Beginn von Baumaßnahmen den Kontakt mit der Direktion Landesarchäologie Koblenz unter landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261/6675-3000 herzustellen.

Rodungsverbot gemäß § 39 (5) BNatSchG: Es wird auf das gesetzliche Rodungsverbot des § 39 Abs. 5 BNatSchG hingewiesen.

Energetische Empfehlungen:

Niedrigenergie- und Passivhäuser: Die Errichtung von Niedrigenergie- und Passivhäusern wird seitens der Stadt Remagen empfohlen.

Passive Sonnenenergienutzung: Die Gebäude sollten zur energetischen Ausnutzung für eine passive Sonnenenergienutzung optimiert werden. Die Gebäudeausrichtung ist als Voraussetzung für eine passive Sonnenenergienutzung bei der Beplanung der Baugrundstücke zu beachten.

Die Installation von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung wird empfohlen.

Gehölzpflanzungen: Bei der Anpflanzung von Gehölzen auf öffentlicher oder privater Fläche sollten keine Gehölze I. Größenordnung oder hochwachsende Nadelgehölze verwendet werden, um aus energetischen Gesichtspunkten einer zu großen Verschattung entgegenzuwirken.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:

Empfohlene Pflanzliste/Pflanzenarten:

Bäume 1. Ordnung: Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Bergahorn, Hainbuche, Gemeine Esche, Vogelkirsche, Feldulme

Bäume 2. Ordnung: Vogelbeere, Hainbuche, Erle, Vogelkirsche, Walnuss (nicht im Straßenraum) Wildapfel (nicht im Straßenraum), Windbirne (nicht im Straßenraum)

Sträucher: Wildrose, Hasel, Weißdorn, Schlehe, Roter Hartriegel, Gemeiner Liguster, Schwarzer Holunder, Hundsrose, Wolliger Schneeball, Pfaffenhut

Höhenschichtlinien: Die Höhendarstellung erfolgt auf Grundlage des digitalen Höhenmodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesvermessungsamtes Rheinland-Pfalz.