

Textteil

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 GE (Gewerbegebiet) gem. § 8 BauNVO und GI (Industriegebiet) gem. § 9 BauNVO

- (1) Soweit nicht anders bestimmt, beziehen sich die nachstehenden Festsetzungen auf alle Bereiche des gegliederten Gewerbegebietes (GE 2 bis GE 8) sowie des Industriegebietes (GI 1 und 2)
- (2) Die Baugebiete werden in Bezug auf die zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) wie folgt gegliedert:

| | IFSP tags | IFSP nachts |
|-----------------|---------------|-------------|
| GE 2..... | 60 dB(A)..... | 53 dB(A) |
| GE 3 | 60 dB(A)..... | 50 dB(A) |
| GE 5 und 7..... | 60 dB(A)..... | 45 dB(A) |
| GE 6 und 8..... | 60 dB(A)..... | 40 dB(A) |
| GI 1 | 60 dB(A)..... | 53 dB(A) |
| GI 2 | 60 dB(A)..... | 50 dB(A) |

Die Einhaltung des nach der DIN ISO 9613-2 zu ermittelnden IFSP ist im Bauantrag nachzuweisen, soweit nicht die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde hierauf verzichtet. Bezugsfläche ist jeweils das Betriebsgrundstück, bestehend aus den überbaubaren wie auch den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

- (3) Offene Schrottplätze und Lagerplätze, die nicht im Zusammenhang mit sonstigen Gewerbe- oder Industriebetrieben stehen (reine Lagerplätze) werden unter Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
- (4) Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 sowie § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO regelmäßig zulässigen Tankstellen werden in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Einzelne Zapfanlagen können für den Eigenbedarf ausnahmsweise zugelassen werden.
- (5) Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wird in den Gewerbegebieten in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO, in den Industriegebieten in Verbindung mit § 1 Abs. 5 ausgeschlossen.
- (6) Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen an Endverbraucher zugelassen werden, wenn sie in unmittelbarem Zusammenhang zum Betrieb stehen, der diese Produkte herstellt und die Verkaufsflächen im Verhältnis zur gesamten Grundfläche des Betriebes von untergeordneter Bedeutung sind. Die Verkaufsfläche darf 5 % der Betriebsfläche, maximal jedoch 100 m² betragen.

- (7) Zwischen den nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 oder § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen (Betriebswohnungen) sowie Fahr- und Verladebereichen, auf denen zur Nachtzeit Fahrverkehrs stattfindet, ist ein horizontal zu messender Mindestabstand von 25 m einzuhalten.

Im GI 2 und GE 7 sind Betriebswohnungen nur dann zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass auf die Wohnung sowie den ihr zugeordneten Freiflächen durch die Gemeinbedarfsfläche "Sportplatz" keine wesentlichen Störungen einwirken.

1.1.2 Gemeinbedarf "Sportplatz"

Auf den Gemeinbedarfsflächen sind Sportflächen, diesen dienende bauliche Anlagen sowie Stellplätze zulässig. Im Bereich der 8 m breiten Schutzstreifen für die Wirtschaftsweg verlaufenden Gasleitungen sind bauliche Anlagen unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

In den Gewerbe- und Industriegebieten ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauGB durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig, wenn deren Oberflächen einen Fugen- bzw. Grünanteil von mindestens 60 % besitzen.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

- (1) Bauliche Anlagen dürfen die in der Planzeichnung näher bestimmte Höhe nicht überschreiten. Für die Gemeinbedarfsflächen "Sportplatz" wird die maximale Höhe auf 74,5 m ü. NN bzw. 10,0 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt.
- (2) Einzelne untergeordnete technische Anlagen, wie Aufzugsschächte, Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen etc. können ausnahmsweise die festgesetzte Höhe überschreiten, soweit hierdurch das Hauptgebäude um nicht mehr als 2,50 m überragt wird.
- (3) Werbeanlagen dürfen ausnahmsweise die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,50 Meter überschreiten.

1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Ausnahmsweise darf die Länge von Gebäuden das Maß von 50,0 m überschreiten. Auf die Festsetzung 2.2 (2) wird verwiesen.

1.5 Garagen und offene Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- (1) Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- (2) Stellplätze sind mit je einem Baum der I. bzw. II. Ordnung (Pflanzliste A und B) pro angefangene 4 Stellplätze zu gliedern.

1.6 Fundamente der Straßenbegrenzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im Rahmen des Straßenausbaues notwendigen Fundamente (Rückenstützen) der Straßenrandbegrenzungen sind auf den angrenzenden privaten Grundstücken bis zu einer Breite von 0,3 m zulässig.

1.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

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.

1.8 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

- (1) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit sie nicht stadtoökologische Ziele verfolgen, ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.
- (2) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen erlaubt.

1.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- (1) Die die Bauflächen umgrenzenden Flächen mit der Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind mit Hochstauden und Sträuchern (Pflanzliste C) und einem ca. 30 %-igen Baumanteil (Pflanzliste A) zu bepflanzen.
In den zu Gunsten der Ferngasleitung festgesetzten Schutzstreifen dürfen Bäume und tiefwurzelnde Sträucher nur in einem Abstand von mind. 2,5 m gepflanzt werden.
- (2) Zu- und Abfahrten zum Betriebsgrundstück sind vom Pflanzgebot nach Absatz 1 ausgenommen, soweit sie
 - 1.) eine Breite von 6,0 m nicht überschreiten und
 - 2.) hierdurch zumindest 70 % der im Bebauungsplan festgesetzten straßenseitigen Grünflächen für die entsprechende Zweckbestimmung erhalten bleiben; dies gilt nicht, soweit Grundstücke eine straßenseitige Grünfläche von insgesamt weniger als 20,0 lfd. m aufweisen
- (3) In den Gewerbe- und Industriegebieten ist entlang der Erschließungsstraßen eine alleeartige Baumbepflanzung (gem. Pflanzliste A und/oder B) vorzunehmen. Der Pflanzabstand darf 16,0 m nicht überschreiten.
- (4) In den Gewerbe- und Industriegebieten ist entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen jeweils ein mindestens 3,0 Meter breiter Gehölz- und Wiesenstreifen anzulegen, soweit der Bebauungsplan dort im unmittelbaren Anschluss nicht bereits eine Fläche mit Pflanzbindung festsetzt. Dieser ist ausschließlich aus Bäumen II. Ordnung (Pflanzliste B, 10% Pflanzenanzahl) und Sträuchern (Pflanzliste C, 90% Pflanzenanzahl) anzulegen. Der Pflanzstreifen ist im Dreiecksverband mit 1,0 m Reihen- und Pflanzabstand anzulegen.
Die Gehölz- und Wiesenstreifen können auf die nach Absatz 5 anzulegende Begrünungsfläche angerechnet werden.

- (5) Mindestens 20% der Baugrundstücksfläche sind gärtnerisch zu gestalten. Pro angefangene 100 m² Begrünungsfläche nach Satz 1 ist mindestens ein Baum II. Ordnung (Pflanzliste B) zu pflanzen.
- (6) Ungegliederte Wandflächen von mehr als 60 m² Größe sind mit mindestens einer Kletter- oder Schlingpflanze je 5,00 m Wandlänge aus Arten der Liste F zu begrünen.
- (7) Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft sind bedingt durch den Neubau des Sportplatzes folgende Maßnahmen durchzuführen:
 - Eingrünung des Sportplatzes entlang seiner westlichen, südlichen und östlichen Grenze. Auf den entsprechend festgesetzten Grünflächen sind dreireihige Baumhecken gemäß Punkt 4.1 und 4.2 des Umweltberichts mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz vorzunehmen.
 - auf den im Forsteinrichtungswerk mit 2a²s bezeichneten Flächen sind auf einem Areal von 0,8 ha Größe die vorhandenen Kiefernbestände zu fällen und die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen (vgl. Punkt 3.6.4 des Umweltberichts mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz).
- (8) Alle festgesetzten Neuanpflanzungen nach den Absätzen (1) bis (7) sind spätestens in der 2. Vegetationsperiode nach Fertigstellung (Abnahme) der baulichen Anlagen durch den Antragsteller auf dessen Kosten zu veranlassen und durchzuführen. Die Pflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und Abgänge spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

2 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

2.1 Sockelhöhe

Die Oberkante des Rohfußbodens darf max. 0,75 Meter über der Oberkante des ausgebauten öffentlichen Gehweges liegen. Bezugspunkt ist die Mitte der straßenseitigen Gebäudekante; bei Eckgrundstücken gilt die höher liegende Straßenseite. Ausnahmen für Betriebsräume eines gewerblichen Objektes können zugelassen werden.

2.2 Gestaltung der Außenwände, Mauern und Dachflächen

- (1) Glänzende bzw. reflektierende Materialien sind an der Außenhaut von Fassaden und Dächern unzulässig. Ausnahmen können zur Gewinnung erneuerbarer Energien (z.B. Solaranlagen) gestattet werden.
- (2) Gebäude oder Gebäudeabschnitte mit einer Länge von 50 m und mehr (Textfestsetzung 1.4) sind zu gliedern und zusätzlich ohne Berücksichtigung der Flächengröße entsprechend der Textfestsetzung Nr. 1.9 Absatz 5 zu begrünen.

2.3 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen entlang der Erschließungsstraße dürfen nur im Abstand von 5,0 Meter von der Straßenbegrenzungslinie (Gehweg) errichtet werden. Diese

sind zu öffentlichen Verkehrsflächen als geschlossene Hecken und Sträucher (Pflanzlisten C und D) sowie als durchsichtiger Metallzaun bis max. 2,0 Meter Höhe zulässig. Ausnahmsweise können Mauern, die mit Rankgewächsen zu begrünen sind, bis zu einer Höhe von 1,8 Meter zugelassen werden. Materialien wie Stacheldraht u.ä. sind unzulässig

- (2) Hinsichtlich der Materialwahl und der zulässigen Höhe der Einfriedung gilt Absatz 1 auch für die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbegrenzungen.
- (3) Die Festsetzungen über Einfriedungen sind auf die Gemeinbedarfsfläche nicht anzuwenden.

2.4 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausgenommen hiervon sind Hinweisschilder oder Übersichts- bzw. Orientierungstafeln. Kommerzielle Werbeträger (z.B. Plakatanschlagtafeln) und Werbeanlagen in Form von Wechsellicht- bzw. Blinklichtanlagen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.
- (2) Hinsichtlich der zulässigen Höhe von Werbeanlagen wird auf die Textfestsetzung Nr. 1.3 Nr. 3 verwiesen.

3 Hinweise

- (1) Zur Sicherung der im Bebauungsplan enthaltenen grünordnerischen Festsetzungen ist den Bauantragsunterlagen ein Bepflanzungsplan beizufügen. Dies gilt auch dann, wenn sich die Zulässigkeit nach einem anderen Verfahren als dem nach § 63 LBauO entscheidet (z.B. vereinfachtes Verfahren – § 66 LBauO; Freistellungsverfahren – § 67 LBauO; Genehmigung nach anderen Fachgesetzen – z.B. Immissionsschutz; u.a.).
- (2) Im Plangebiet befinden sich Leitungen der RWE. 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.
- (3) Im Plangebiet befinden sich Fernmeldeleitungen der Deutschen Telekom. Straßenbaumaßnahmen und Anpflanzungen sind mit dem BZN 64, Bad Neuenahr-Ahrweiler, Tel. 02641/802-400, Ringener Straße 40, 53474 Bad Neuenahr, abzustimmen.
- (4) Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes liegen innerhalb des Wirtschaftsweges ("Querweg") Ferngasleitungen (Open Grid Europe GmbH, vormals E.ON Ruhrgas AG), zu denen von baulichen Anlagen oder sonstigen Einwirkungen, die den Bestand bzw. den Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, Mindestabstände freizuhalten sind. Bei Baumaßnahmen

im Berührungsbereich der Ferngasleitungen, insbesondere bei Inanspruchnahme von Flächen im den seitlich der Leitungstrasse dargestellten Schutzstreifen, sind detaillierte Ausführungspläne an den Leitungsträger, derzeit vertreten durch die PLEdoc GmbH, Postfach 120255, 45312 Essen, zu senden und es ist eine Abstimmung vorzunehmen.

- (5) Das Oberflächenwasser der Dachflächen soll auf den jeweiligen Grundstücken selbst über die belebten Bodenzonen in den Untergrund versickert werden. Die erforderlichen baulichen Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Bei Bauantragsstellung ist seitens des Bauherren der Nachweis zu erbringen, dass auf dem Baugrundstück eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser in dem von einer Versiegelung freizuhaltenden Grundstücksanteil gewährleistet wird. Ein entsprechender Entwässerungsplan ist den Bauantragsunterlagen beizufügen. Die Sammlung oder Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser mit anschließender Verwendung als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) wird empfohlen.
- (6) Anfallendes Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation Remagen mit Anschluss an die zentrale Abwasserreinigungsanlage der Abwassergruppe "Untere Ahr" anzuschließen.
- (7) Gemäß DIN 18915 ist der Oberboden zu Beginn der Bauarbeiten von allen Ab- und Auftragsflächen, sowie von zu befestigten Bau- und Betriebsflächen abzutragen. Der Boden ist abseits vom Baubetrieb zu lagern, von Verunreinigungen durch bodenfremde Stoffe zu schützen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.
Im übrigen müssen die DIN 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes nach dem Bundesbodenschutzgesetz und der Bundesbodenschutzverordnung Berücksichtigung finden.
- (8) Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- (9) Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, werden folgende Hinweise gegeben:
Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen Terrassenablagerungen des Rheins über Gesteinen des Unterdevon.
Damit durch die Bohrung keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen, sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden.
- (10) Im Bereich des Plangebiets sind die römische Straße von Mainz nach Köln sowie römische Gräber bekannt. Es wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Grundstückseigentümer nach den §§ 16-21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der Melde-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht unterliegen, falls durch Bauarbeiten archäologische Bodenfunde (Mauern, Erdverfärbungen, Knochen, Skeletteile, Gefäße, Scherben, Münzen, Eisengegenstände usw.) freigelegt werden sollten. Der Beginn der Erdarbeiten ist der zuständigen Behörde mindestens drei Wochen vorher anzuzeigen – hierauf ist in der Baugenehmigung hinzuweisen. Die Meldung ist der Generaldirektion Kulturel-

les Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, unter der Rufnummer (0261) 66753000 zu erstatten. Informationen sind auch unter der Faxnummer (0261) 703360 oder im Internet unter www.archaeologie-koblenz.de erhältlich.

- (11) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der „Satzung der Stadt Remagen über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze“. Für die Bemessung eines Ablösebetrages ist die „Satzung über die Höhe des Geldbetrages je Stellplatz oder Garage“ in der jeweils geltenden Fassung maßgeblich.
- (12) Für das Gebiet der Stadt Remagen gilt eine Baumschutzsatzung.

Stadtverwaltung Remagen

Remagen, 26.10.2011

Herbert Georgi
Bürgermeister

(Siegel)

Anlage:

Pflanzliste

als Anlage zum Textteil des Bebauungsplanes 10.49 „Gewerbegebiet III/IV“

Liste A - Bäume 1. Ordnung

| | | |
|--------------|---|---------------------|
| Bergahorn | - | Acer pseudoplatanus |
| Spitzahorn | - | Acer platanoides |
| Esche | - | Fraxinus excelsior |
| Traubeneiche | - | Quercus petraea |
| Stieleiche | - | Quercus robur |
| Winterlinde | - | Tilia cordata |
| Sommerlinde | - | Tilia platyphyllos |

Liste B - Bäume 2. Ordnung

| | | |
|----------------|---|-------------------|
| Feldahorn | - | Acer campestre |
| Hainbuche | - | Carpinus betulus |
| Walnussbaum | - | Juglans regia |
| Zitterpappel | - | Populus tremula |
| Vogelkirsche | - | Prunus avium |
| Traubenkirsche | - | Prunus padus |
| Salweide | - | Salix caprea |
| Eberesche | - | Sorbus aucuparia |
| Elsbeere | - | Sorbus torminalis |

Liste C - Sträucher

| | | |
|----------------------|---|---------------------|
| Blutroter Hartriegel | - | Cornus sanguinea |
| Hasel | - | Corylus avellana |
| Weißdorn | - | Crataegus monogyna |
| Pfaffenhütchen | - | Euonymus europaeus |
| Heckenkirsche | - | Lonicera xylosteum |
| Kreuzdorn | - | Rhamnus catharticus |
| Hundsrose | - | Rosa canina |
| Filzrose | - | Rosa tomentosa |
| Salweide | - | Salix caprea |
| Purpurweide | - | Salix purpurea |
| Holunder | - | Sambucus nigra |
| Gemeiner Schneeball | - | Viburnum opulus |

Liste D - Heckenpflanzen

| | | |
|----------------------|---|-------------------------|
| Feldahorn | - | Acer campestre |
| Sauerdorn | - | Berberis i. A. |
| Hainbuche | - | Carpinus betulus |
| Kornelkirsche | - | Cornus mas |
| Blutroter Hartriegel | - | Cornus sanguinea |
| Weißdorn | - | Crataegus monogyna |
| Buche | - | Fagus sylvatica |
| Liguster, Rainweide | - | Ligustrum vulgare i. S. |
| Schneeball | - | Viburnum opulus |

Liste E - Streuobst

Apfelsorten

| | | |
|----------------------|----------------|-----------------------|
| Baumanns Renette | Goldpramäne | Landesberger Renette |
| Bittenfelder Sämling | Grafensteiner | Ontario |
| Bohnapfel | Jakob Fischer | Winterrambour |
| Boskoop | Jakob Lebel | Zuccalmaglios Renette |
| Danziger Kantapfel | Kaiser Wilhelm | |

Birnensorten

| | | |
|---------------------|----------------------|-----------------|
| Alexander Lucas | Gellerts Butterbirne | Williams Christ |
| Clapps Liebling | Gute Luise | Conference |
| Vereinsdechantbirne | | |

zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten

und Obst der Arten Zwetschge, Pflaume, Mirabelle, Walnuss sowie Süßkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Mispel)

Liste F - Schling- und Kletterpflanzen

| | | |
|------------------------------------|---|----------------------|
| Waldrebe | - | Clematis i.A. |
| Knöterich | - | Falloia aubertii |
| Efeu | - | Hedera helix |
| Kletterhortensie | - | Hydrangea petiolaris |
| Heckenkirsche (kletternde Arten) | - | Lonicera i.A. |
| Wilder Wein | - | Vitis coignetiae |
| Wilder Wein | - | Vitis cult. |
| Blauregen (oder Sorten hieraus) | - | Wisteria i.A. |