

Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

1.1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
 - Nr. 5 Tankstellen
- nicht zulässig sind.

1.1.2 MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungsarten

- Nr. 6 Gartenbaubetriebe
- Nr. 7 Tankstellen

nicht zulässig sind.

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

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 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die maximale Anzahl an Wohnungen wird je Einzelhaus auf 6 Wohneinheiten begrenzt.

1.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

- (1) Die zulässige Firsthöhe darf 11 m nicht überschreiten. Sie wird gemessen an der Gebäudemitte von der Oberkante Dachhaut am First (= OK DF) bis zur gewachsenen Geländehöhe an der straßenseitigen Gebäudefront.
- (2) Die zulässige Traufhöhe darf 8 m nicht überschreiten. Sie wird gemessen an der Gebäudemitte von der Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut bis zur gewachsenen Geländehöhe an der straßenseitigen Gebäudefront.

1.5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 14 BauNVO)

- (1) Es wird festgesetzt, dass in den Baugebieten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur bis zu einem Bauvolumen von zusammen 50 Kubikmeter zulässig sind.
- (2) Anlagen zur Verbesserung der Stadtökologie, wie z.B. Anlagen zur Speicherung (z.B. Zisternen) oder Versickerung (z.B. Mulden) von Niederschlagswasser, sind hierauf nicht anzurechnen.

1.6 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, Schotterterrassen) zu befestigen.
- (2) Auf dem Grundstück dürfen Versickerungsmulden hergestellt werden, wenn durch den Bauherren die unschädliche Versickerungsfähigkeit nachgewiesen wurde. Die Sickermulden sind mit einem Überlauf an das öffentliche Netz anzuschließen. Diese Festsetzung befreit nicht von der Einholung ggf. erforderlicher wasserrechtlicher oder sonstiger Genehmigungen.
- (3) Auf die Ausführungen unter Nr. 3 (c) [Hinweise] wird verwiesen.

1.7 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.

2 Örtliche Bauvorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

2.1 Sockelhöhe, Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss

Die Oberkante des Rohfußbodens darf max. 0,50 Meter über dem gewachsenen Gelände liegen. Bezugspunkt ist das mittlere Gelände an der straßenseitigen Gebäudefront.

2.2 Gestaltung der Außenwände und Mauern

Glänzendes bzw. reflektierendes Fassadenmaterial ist nur zulässig, wenn es der Gewinnung erneuerbarer Energien dient (z.B. Sonnenkollektoren).

2.3 Werbeanlagen

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

2.4 Gestaltung der Dächer

Vorbewitterte nicht reflektierende Titanzinkbleche sind zulässig. Darüberhinaus sind reflektierende Dachhautmaterialien nur zulässig, wenn sie der Gewinnung erneuerbarer Energien dienen (z.B. Sonnenkollektoren).

2.5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig sofern ihre Länge 50% der Trauf- länge des gesamten Gebäudes nicht überschreitet. Das Errichten von mehreren ver- tikal übereinanderliegenden Dachgauben ist unzulässig.

2.6 Dachformen, -neigungen und -überstände

- (1) Zulässig sind Mansard-, Walm- und Krüppelwalmdächer.
- (2) Die zulässige Dachneigung beträgt zwischen 40° und 50° bei Walm- oder Krüppelwalmdächern sowie bei Mansarddächern zwischen 40° und 50° (Walm) bzw. 70° und 80° (Mansard).
- (3) Die trauf- und giebelständigen Dachüberstände werden auf maximal 0,60 Meter festgesetzt.
- (4) Bei der Errichtung von Doppelhäusern oder Hausgruppen sind die Dächer der einzelnen Gebäude aufeinander abzustimmen.

2.7 Drempe

Drempe sind bis zu einer Höhe von 1,00 Meter zulässig. Die Drempehöhe wird ge- messen von der Oberkante Rohbaudecke des jeweiligen obersten Geschosses bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut.

2.8 Zwerchhäuser

Traufseitig eingeschobene Giebel (Zwerchhäuser) sind zulässig, soweit ihr First min- destens 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 2.7 nicht anzuwenden.

2.9 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter

Die Abstellplätze für private Abfallbehälter sind so anzulegen und zu gestalten, dass sie als solche nicht wahrgenommen werden. Dies kann beispielsweise durch Einbe- ziehung in eine Einfriedung, durch Errichtung einer entsprechenden Nebenanlage oder durch Begrünung erfolgen.

2.10 Antennen

Je Wohngebäude sind nicht mehr als zwei Parabolantennen zulässig.

2.11 Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Die Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO wird pro Wohnung auf zwei Stellplätze festgesetzt.

2.12 Breite baulicher Anlagen

Aus Gründen der Einfügung in das Ortsbild wird festgesetzt, dass die Gebäude eine Breite von 16 m (Nordwest-Südost-Ausrichtung) nicht überschreiten dürfen; untergeordnete Gebäudeteile (Balkone, Erker, Wintergärten) sind hierauf nicht anzurechnen.

3 Hinweise

- (a) Das Baugebiet liegt teilweise im Rückhaltebereich des Überschwemmungsgebietes des Rheins. Dort ist nach § 89 LWG die Veränderung der Erdoberfläche, die Herstellung von Bauten und Anlagen verboten. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern ein Ausgleich des Retentionsraumverlustes geschaffen wird. Die zu berücksichtigende Höhe beträgt 58,15 m ü.NN (Rhein-km 634,3).
- (b) Gemäß § 76 LWG bedürfen alle Geländeänderungen und jegliche bauliche Anlagen innerhalb eines 40 m breiten Streifens zum Gewässer einer vorherigen Genehmigung nach LWG; dies gilt auch dann, wenn keine Baugenehmigung nach Landesbauordnung erforderlich ist.
- (c) 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.
- (d) Hinsichtlich der Ingenieurgeologie sind die Vorgaben der DIN 1054 an den Baugrund zu beachten.
- (e) Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation Remagen mit Anschluss an die zentrale Abwassergruppe „Untere Ahr“ anzuschließen.
- (f) Im Bereich des Planungsgebietes sind römische Gräber sowie eine römische Siedlung bekannt. Es besteht daher die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten

weitere 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. Weiterhin sollte vor Baubeginn eine archäologische Untersuchung und Dokumentation der zu erwartenden Funde und Befunde möglich sein. Weiterhin werden die Beteiligten gemäß §§ 16 – 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht bzgl. archäologischer Funde hingewiesen. Das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Festung Ehrenbreitstein in 56077 Koblenz, ist unter der Rufnummer 0261/73626 zu erreichen. Diese Bedingungen sind in die jeweiligen Baugenehmigungen aufzunehmen.

- (g) Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebs- und Bahnanlagen
 - Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgas, Funkenflug etc.) entstehen können,
 - im Fall des Betriebs von Zugbahn- oder sonstigen technischen Einrichtungen Störungen an Anlagen Dritter entstehen können und
 - durch die elektrifizierte Bahnstrecke durch Beeinflussungsmöglichkeiten durch elektromagnetische 16 2/3 Hz Wechselfelder bestehen, die in der Nähe zu Störungen von Monitoren, medizinischen oder labortechnischen Untersuchungsgeräten und anderen Geräten führen können, die auf magnetische Felder empfindlich reagieren können.

Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen gegen die DB Netz AG können gegen den Bestand nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke bereits eine planfestgestellte Anlage ist.

Stadtverwaltung Remagen
Remagen,

(Siegel)

Denn
Bürgermeister