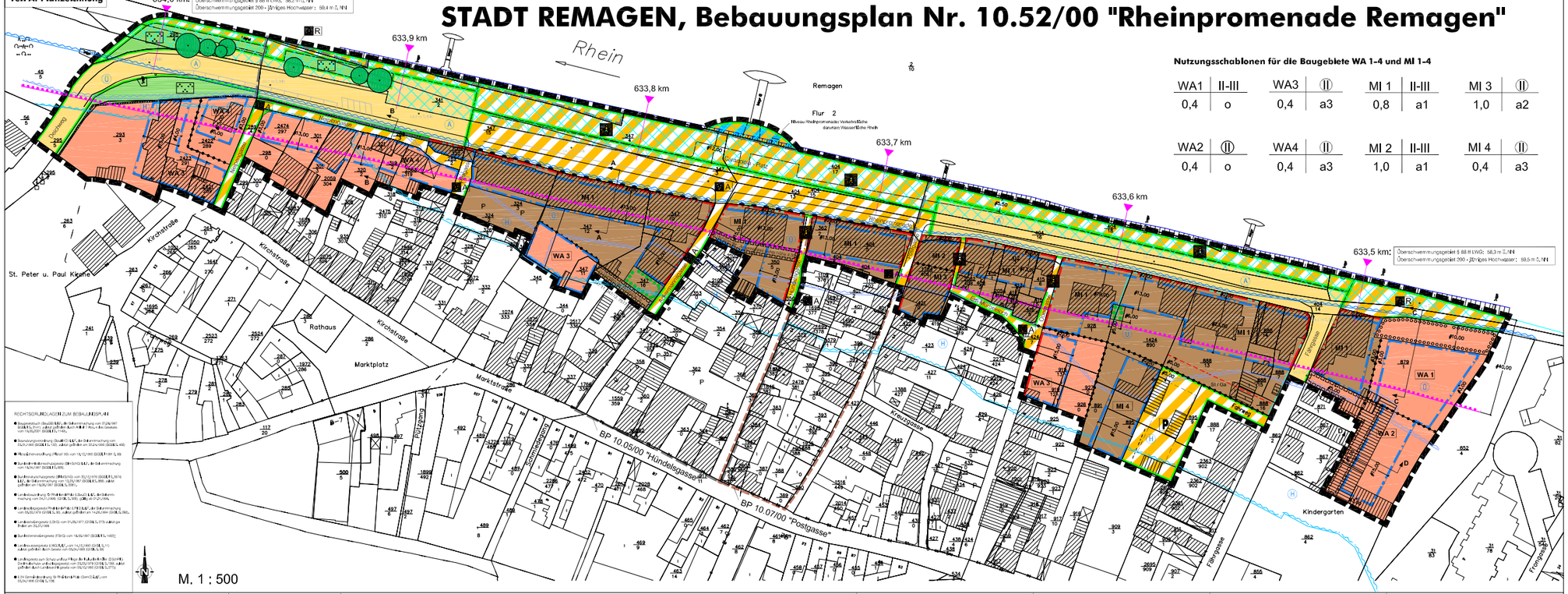
STADT REMAGEN, Bebauungsplan Nr. 10.52/00 "Rheinpromenade Remagen"

Teil A: Planzeichnung

634,0 km: Überschwemmungsgebiet § 88 II LWG: 58,2 m ü. NN
Überschwemmungsgebiet 200-jährliges Hochwasser: 59,4 m ü. NN



Nutzungsschablonen für die Baugebiete WA 1-4 und MI 1-4

WA1	II-III	WA3	II	MI 1	II-III	MI 3	II
0,4	o	0,4	a3	0,8	a1	1,0	a2

WA2	II	WA4	II	MI 2	II-III	MI 4	II
0,4	o	0,4	a3	1,0	a1	0,4	a3

RICHTSCHNURGEBIETE ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Bauleitplanverfahren (BauGB) Art. 6 Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 d. 7. Änd. d. Gesetzes vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 1916)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. II 1991 S. 58)
- Baumschutzsatzung der Stadt Remagen i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.05.1997 (BGBl. I S. 1616)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 20.12.1976 (BGBl. I S. 3574), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.03.1998 (BGBl. I S. 883)
- Landeskulturgesetz (LKG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 30.05.1979 (GVBl. S. 259), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.1994 (GVBl. S. 280)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 01.06.1987 (GVBl. S. 273) zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.07.1995 (GVBl. S. 277)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 19.06.1997 (BGBl. I S. 1442)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 14.07.1995 (GVBl. S. 277) zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.1999 (GVBl. S. 53)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (DSchPfG) (Denkmalschutz und Denkmalpflege) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 05.02.1991 (GVBl. S. 27)
- Erste Denkmalbereichsverordnung der Stadt Remagen-Altstadt vom 05.04.1978 (GVBl. S. 278)

BARRIEREFREIHEIT

Die Gestaltung der Bebauung und der Freiflächen muß barrierefrei erfolgen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat hat am 27.05.2003 die Durchführung der Auslegung des Planes gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 16.06.2003 bis 15.07.2003 zur Jedermann-Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Stellungnahmen der Bürger sind mit dem Ergebnis der Prüfung mitgeteilt worden.

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des Inhalts dieses Lageplans und sämtlicher Anlagen mit den Bebauungsplänen mit dem Inhalt der Reinschrift und der Beschlüsse der Stadtvertretung wird gem. § 10 (3) BauGB bescheinigt.

Siegel

Remagen, den ..... gez. Siegel
Der Bürgermeister

AUSSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat hat am 15.12.2003 gem. § 10 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluß wurde am 05.12.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Siegel

Remagen, den ..... gez. Siegel
Der Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Rat hat am 27.05.2003 gem. § 10 (1) BauGB die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus Text (Teil B) und Zeichnung (Teil A), sowie die Begründung mit Umweltbericht gem. § 10 (3) BauGB beschlossen.

Die Bekanntmachung ist der Beschlußgegenstand.

Siegel

Remagen, den ..... gez. Siegel
Der Bürgermeister

BETEILIGUNG TÖRGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEBIETSNACHBARSTÄDTE/-GEMEINDEN

Gem. Beschluß des Rates der Stadt Remagen vom 27.05.2003 wurde die Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden/-städte gem. § 4 (1) BauGB für die Zeit vom 09.12.2003 bis 09.01.2004 durchgeführt. Die Anhörung der Nachbargemeinden/-städte gem. § 4 (2) BauGB ist mit Schreiben vom 09.12.2003 durchgeführt worden.

SATZUNGSBESCHLUSS

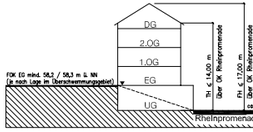
Der Rat hat am 15.12.2003 die Bebauungsplan-Satzung gem. § 10 BauGB, bestehend aus Text (Teil B) und Zeichnung (Teil A), sowie die Begründung mit Umweltbericht gem. § 10 (3) BauGB beschlossen.

Siegel

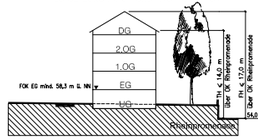
Remagen, den ..... gez. Siegel
Der Bürgermeister

HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (ALS ERGÄNZUNG ZU TEIL B, PUNKT 1.3 DER TEXTLICHEN FESTSETZUNG):

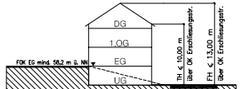
SYSTEMSCHNITT A - A
FESTSETZUNG TRAUF- UND FIRSTHÖHEN FÜR MI 1 UND MI 2



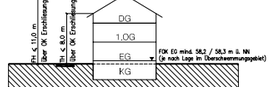
SYSTEMSCHNITT C - C
FESTSETZUNG TRAUF- UND FIRSTHÖHEN FÜR WA 1



SYSTEMSCHNITT B - B
FESTSETZUNG TRAUF- UND FIRSTHÖHEN FÜR WA 4



SYSTEMSCHNITT D - D
FESTSETZUNG TRAUF- UND FIRSTHÖHEN FÜR WA 2, WA 3, MI 3 UND MI 4



M. 1 : 250

Teil B: Textliche Festsetzungen und Hinweise

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet

- In allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Garantieanlagen und Tankstellen nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

Mischgebiet

- In Mischgebiet (MI) sind die gem. § 6 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.
- In den Teilgebieten MI 1 und MI 2 (zeichnerisch durch Nutzungsbeschränkung der Nutzungen im Bereich Abschnitt der Rheinpromenade mit einer Flugpassage und der Flurgasse (Gebäude Nr. 4 u. 7)) folgende Nutzungen zulässig:
  In den oberstädtig an die Rheinpromenade anschließenden Geschossen sind gem. § 1 (5) und (7) BauNVO ausnahmsweise Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig.
- In Mischgebiet (MI) sind gem. § 1 (5) und (7) BauNVO Ausnahmebetriebe ausnahmsweise in den oberstädtig an die Erschließungsstraße anschließenden Geschossen ausnahmsweise zulässig.
- In den durch gewerbliche Nutzung geprägten Teilen des Mischgebietes (MI) sind die gem. § 6 (2) BauNVO Gartenbaubetriebe allgemein zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, ebenfalls gem. § 1 (7) BauNVO zulässig in den oberstädtig an die Erschließungsstraße anschließenden Geschossen. Vergnügungsstätten, deren Zweck und Darstellungen als sexuelle Charakter ausgeprägt sind sowie Spielhallen sind gem. § 1 (9) BauNVO unzulässig.
- Die gem. § 6 (3) ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gem. § 1 (7) BauNVO unzulässig.

Hohenanlagen (Verengung)

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Hohenanlagen sind gem. § 14 (2) BauNVO im Plangebiet ausnahmsweise zulässig.

Untergeschosse im Überschwemmungsgebiet

- Ergänzt durch die hochwasserbedingte erforderliche Höherlage des Erdgeschosses im darunterliegenden Untergeschoss, das gem. § 2 (4) LBauO die Vollgeschosse gilt, so wird dies nahezu auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse angerechnet.

1.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.Vm. §§ 22 und 23 BauNVO

- Abweichende Bauweise a1 in den Teilgebieten MI 1 und MI 2:
  Die Bebauung ist an die vordere Grundstücksgrenze (Rheinpromenade) heranzuführen. Die Tiefe der freigezogenen Baufläche (Abstandsfläche) ist dem Rheinpromenade anschließende Geschoss (je nach Ausbau Erdgeschoss oder Untergeschoss) die Rheinpromenade zugewandte Geschoss mindestens = gemäß Baugrenzenzeichnung, mindestens 2,0 m aus «Gebäudegrenze. Der durch den Gebäudeabstand entstehende Freibereich (vorgelagerte Terrasse/Balkon) darf ausnahmsweise im UG (bzw. 1. OG) zu gastronomischen Zwecken mit einer Loggia/Wintergarten überbaut werden. Zudem dürfen die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand erstellt werden. Im Teilgebiet MI 2 zusätzlich ohne «Gebäudegrenze» abstand.
- Abweichende Bauweise a2 im Teilgebiet MI 3:
  Die Grenzen sind zu bebauen (Abstandsfläche).
- Abweichende Bauweise a3 in den Teilgebieten WA 3, WA 4 und MI 4:
  Die Errichtung von Gebäuden ist ohne seitlichen Abstand und seitlichen Grenzabstand zulässig. Sofern ausnahmsweise eine Baulücke freigezogen bleibt, muss die Bebauung an die vorderen Grundstücksgrenze herangeführt werden. Eine Überschreitung der Baulinie in den Obergeschossen ist nur durch einzelne Bauelemente zulässig, wobei diese mindestens ab. 1,0 der zweiten Breite der Fassade ausmachen und ihre Auskragung 0,60 m nicht überschreiten.
- Die Bebauung darf um max. 1,0 m von den festgesetzten Baulinien zurückweichen.

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB i.V. mit § 18 BauNVO

- Die in den Planzeichnung als Mindestwerte festgesetzten Traufhöhe und Firsthöhe dürfen nicht überschritten werden. Bezugspunkt für die max. Höhenbeschränkung bildet die Höhe der Straßenoberkante der dem Baugrundstück nächstgelegenen sichtbaren Verkehrsfläche (Straße), gemessen in der senkrechten Mitte der Grundstücksgrenze und «bzw.gegenüber liegenden sichtbaren der Gebäudes.
- Über die festgesetzten max. Höhenhinweis können einzelne technisch notwendige Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Aufzugsschächte und Schornsteine ausnahmsweise zugelassen werden.
- Für die Bebauung entlang der Rheinfront ist für die straßenbegleitende, geschlossene Bebauung, die max. 20 % der Grundstückstiefe ausmachen darf, eine Überschreitung der zulässigen Firsthöhe um max. 2,00 m ausnahmsweise zulässig (unabhängig von der zulässigen Traufhöhe).
- Für die Bebauung im Bereich der Grundstücksgrenze muss die Höhe der Fußbodenoberkante Erdgeschoss = je nach Lage im Überschwemmungsgebiet = mindestens über 58,2 bzw. 58,3 m ü. NN liegen.

1.4 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB in Verbindung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Als Einzelpflanzung für die entlang der vorhandenen Kastanienreihe (in Flurgasse Nr. 12) bis ohne der folgenden Arten zu wählen:
  - Gemeinmeibe
  - Blutbuche
  - Bergahorn

  In Bereich der festgesetzten Anpflanzungsfläche sind mind. 5 gebüschartige Bäume dieser Art zu pflanzen (Pflanzqualität mind. 18/18 cm). Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzflächen sollen begrünen anzulegen.
- In allgemeinen Vorhandgebiet zu auf den noch nicht bebauten Baugrundstücken je 100 m² unbebauter unbebauter Fläche ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen (Arten siehe Pflanzliste). Pflanzen Ist der Textlichen Festsetzungen. Der Erhalt vorhandenen standortgerechter Bäume kann Mindestanspruchnehmen werden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.
- Folgende Anpflanzungen werden empfohlen:

Laubbäume (16/18 cm)	
Spitzahorn	Acer planatoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirschbäume	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Linde	Tilia spec.
Traubenkirsche	Quercus petraea
Purpurblattpflaume	Aesculus carnea 'Briotii'
Walnuß	Juglans regia
Birne	Pirus spec.
Obstgehölze	Malus spec.
Sandbirke	Betula pendula
	Carpinus betulus

Obstbäume (10/12 cm)	
Apfel	Birnen:
Wildkirsche Binhaupfel	Gute Luise
Zuerdger Kanapfel	Gellerts Butterbirne
Weißkirsche Kaiserapfel	Conference
Weißkirsche Schafsnase	Tongern
Winterrambur	Pastorenbirne
Landsberger Reinette	Clapps Liebling
Rote Sternrenette	Köhler aus Trevoux
Schöner aus Boskoop	Triumph aus Vienne
Roter Bellefleur	

Wildsträucher	
Lustenburger Heckenkirsche	Hirschkirsche
Pflaumen	Kirsche Rote Mockenkirsche
Deutsche Hausmeerapfel	Blühende Rote Johannisbeere
Mühler Frühmeerapfel	Große Schwarze Knospenjohannisbeere
Auerbacher	Schwarzwaldmeerapfel
"Clemens" Zwetschge	Mostkirsche
Ontario Pflaume	Eberesche
Große Grüne Renecloude	Ludwigs Pfirsche

Laub- und Blütensträucher (2 x v., 60 – 100 cm)	
Feldahorn	Acer campestre
Haselnuß	Acer platanoides
Feldahorn	Amelanchier lamarckii
Schwarzdornpflaumenbaum	Berberis vulgaris
Hainbuche	Corylus avellana
Hartriegel	Cornus mas
Hasel	Cornus sanguinea
Zwergmispel	Crataegus spec.
Zwergmispel	Cytisus scoparius
Eibe	Deutzia x magellica
Pfaffenhütchen	Forsythia intermedia
Zaubernuss	Hamamelis spec.
Sandbirne	Hippophae rhamnoides
Kornelkirschbaum	Ligustrum vulgare
Pfeifenstrauch	Lonicera in Arten und Sorten
Kornelkirsche	Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Gewöhnlicher Liguster	Prunus cerasifera 'Nigra'
Gewöhnlicher Liguster	Prunus padus
Gewöhnlicher Liguster	Prunus spinosa
Gewöhnlicher Liguster	Rhamnus cathartica
Gewöhnlicher Liguster	Rhamnus frangula
Gewöhnlicher Liguster	Ribes alpinum
Gewöhnlicher Liguster	Ribes nigrum
Gewöhnlicher Liguster	Ribes rubrum
Gewöhnlicher Liguster	Salix purpurea
Gewöhnlicher Liguster	Salix caprea Kätze
Gewöhnlicher Liguster	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Liguster	Sambucus racemosa
Gewöhnlicher Liguster	Viburnum opulus
Gewöhnlicher Liguster	Viburnum spec.
Gewöhnlicher Liguster	Weigelia spec.
Gewöhnlicher Liguster	Prunus spinosa
Gewöhnlicher Liguster	Euonymus europaeus

Kletterpflanzen	
Aristolochia macrophylla	Aristolochia clematitis
Campsis radicans	Campsis radicans
Celastrus orbiculatus	Celastrus orbiculatus
Clematis, Wildrosen und -rosen	Clematis, Wildrosen und -rosen
Hedera helix	Hedera helix
Humulus lupulus	Humulus lupulus
Hydrangea petiolaris	Hydrangea petiolaris
Jasminum nudiflorum	Jasminum nudiflorum

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Inhalte der Nutzungsschablonen und der Systemschnitte

WA 1	Allgemeines Wohngebiet Nr. 1 (§ 4 BauNVO)
MI 1	Mischgebiet Nr. 1 (§ 6 BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
II-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)
(II)	Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16 BauNVO)
TH	Traufhöhe als Höchstmaß (m.ü.NN, TH max. 8,0 m über OK ....)
FH	Firsthöhe als Höchstmaß (m.ü.NN, Fh max. 11,0 m über OK ....)

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

- WA 1 — Allgemeines Wohngebiet Nr. 1 (§ 4 BauNVO)
- MI 1 — Mischgebiet Nr. 1 (§ 6 BauNVO)

Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Einfahrten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung
- A — Verkehrsberuhigter Bereich (Anlieger frei)
- Fußgängerbereich
- R — Fuhr- und Radweg
- P — Anliegerparkplatz
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche, Öffentlich
- Zweckbestimmung: Parkanlage

Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)

- Wasserfläche
- Bundeswasserstraße Rhein (nachrichtliche Übernahme)
- A — Abflussbereich (nachrichtliche Übernahme)
- Ü — Überschwemmungsgebiet (gem. § 88 II LWG (nachrichtliche Übernahme)
- H — Überschwemmungsgebiet, 200-jährliches Hochwasserereignis (nachrichtliche Übernahme)

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)
- St / Ga — Zweckbestimmung: Stellplätze - Garagen
- Gas- Fahr und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB)
- SD/Sammler (§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Ergänzende Planzeichen

- Systemschnitt A-A
- 40 m <Abs zu Uferkante Rhein

STADT REMAGEN

Bebauungsplan Nr. 10.52/00 "Rheinpromenade Remagen"

Stand: 08.12.2004
Maßstab: 1 : 500
Dateiname: Bebauungsplan

REMAGEN
JADE ÄRZTE

0 10 20 30 50

planungsgruppe hardberg GmbH
Bonn-Bad Godesberg, Mainzer Straße 1
Tel.: 0228/35 90 90
Fax: 0228/35 90 91
E-Mail: info@pgh-hardberg.de