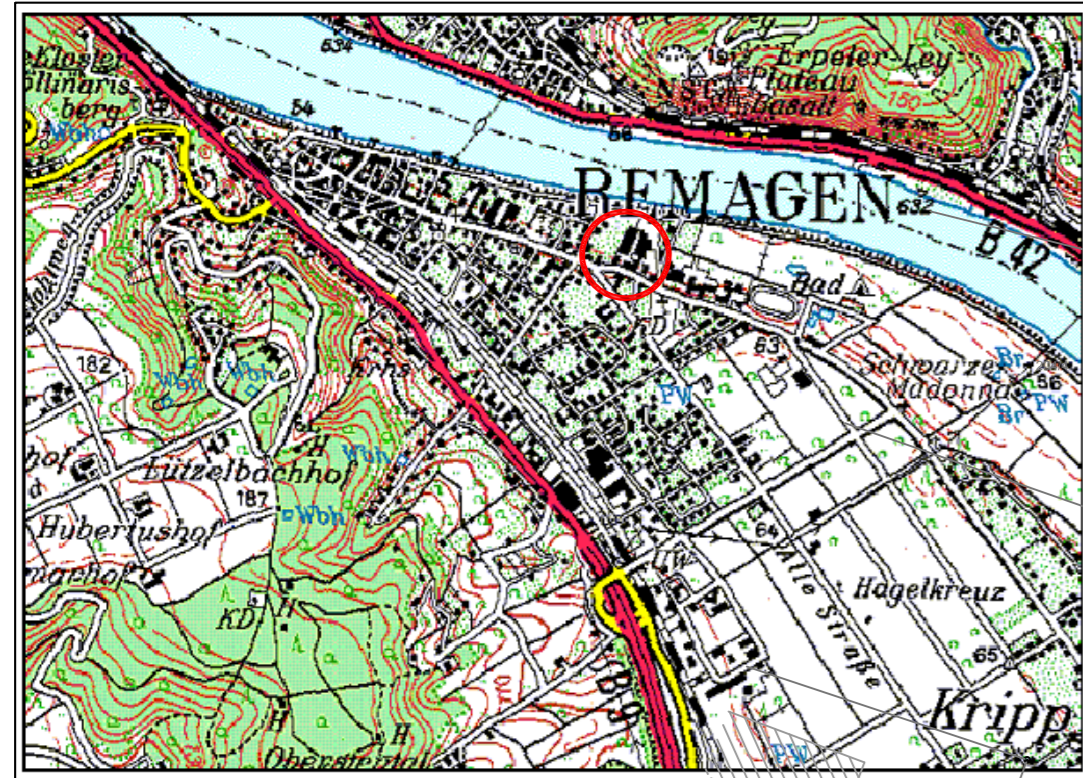


Stadt Remagen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10.56/00 Einzelhandel Goethestraße



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Bauzonenverordnung (BauZVO)

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

1.1.1 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" sind Einzelhandelsbetriebe und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit den Kernsortimenten Lebensmittel, Getränke, Drogerieartikel, Kosmetik oder Haushaltswaren bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 3.200 qm zulässig.

1.1.2 In der für Werbeanlagen festgesetzten Fläche ist eine Anlage bis zu einer Höhe von 67,50 m üNN zulässig.
Sonstige Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Wechselreklamianlagen sind unzulässig.

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

Die zulässige Firsthöhe darf durch untergeordnete Bauteile (Schornsteine, Lüftungsöffnungen etc.) ausnahmsweise geringfügig überschritten werden.

1.3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.3.1 Auf der Fläche A 1 ist eine Baumreihe aus einheimischen, stadtklimafesten Laubbäumen im Pflanzabstand von 10 m zu pflanzen. Die Mindestpflanzqualität beträgt Hst., 3xv., StU, STU, 18/20. Der Unterwuchs ist mit Bodendeckern anzulegen. Flächen für Grundstückszufahrten sind von der Festsetzung ausgenommen. Arten sind nach der beigefügten Pflanzliste zu wählen.

1.3.2 Auf der Fläche A 2 sind je 100 qm Fläche 40 einheimische Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzqualität beträgt mindestens 2xv., 50/80. Es sind einheimische Laubgehölze nach der beigefügten Pflanzliste zu wählen.

1.3.3 Auf der Fläche A 3 sind je 100 qm Fläche ein einheimischer Laubbaum und 20 einheimische Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzqualität beträgt mindestens Sol., 3xv., StU, 18/20 für Bäume und Istr., 5 Tr., 50/70 für Sträucher. Es sind einheimische Laubgehölze nach der beigefügten Pflanzliste zu wählen. Die Fläche ist durch Ansaat mit einer geeigneten Gras-Kräuter-Mischung (z.B. FSM 7.1.2) als extensiv gepflegter Wiesenstreifen anzulegen.

1.3.4 Innerhalb der Flächen für Stellplätze ist zwischen den Stellplatzreihen ein Pflanzstreifen von mindestens 1,00 m Breite anzulegen. Je 10 Stellplätze ist ein stadtklimafester, tiefwurzelnder Baum 2, Ordnung oder Großstrauch zu pflanzen. Die Pflanzqualität beträgt mindestens Sol., 3xv., 150/200. Außerdem sind die Pflanzstreifen mit trittfesten Bodendeckern zu bepflanzen. Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen.

1.3.5 Die Erhaltung vorhandener Vegetation, die auf den entsprechenden Flächen den Festsetzungen 1.3.1 bis 1.3.4 entspricht, gilt gleich einer Neuanlage i.S.d. entsprechenden Festsetzungen.

1.4 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.4.1 Die Anlieferungsrampen der Einzelhandelsbetriebe sind auf mind. 16 m Länge einzuhausen.

1.4.2 Kühl- und Lüftungseinrichtungen sowie sonstige Anlagen und Aggregate mit Öffnungen in Fassade und Dachhaut sind nur zulässig, wenn ihre Öffnungen nach Süden bis Südosten zeigen.

1.4.3 Der Schalldruckpegel von Kondensatoren auf den Dachflächen darf in 5 m Abstand maximal 35 dB(A) betragen.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO RP)

2.1 Als Dachformen sind geneigte Dächer mit einer Neigung bis 30° zulässig.

2.2 Glänzende Materialien sind für Fassaden und Dächer nicht zulässig. Ausnahmsweise sind solche Materialien bei technischer Notwendigkeit (z.B. Sonnenkollektoren) zulässig.

2.3 Bei der Außengestaltung der baulichen Vorhaben dürfen keine grellbunten Farben (RAL-Farbtöne 1026, 2005, 2007, 3024, 3028) verwendet werden.

2.4 Zu errichtende bauliche Anlagen sind durch Fassaden- und Dachgestaltung so vertikal zu gliedern, dass vier gestalterische Abschnitte entstehen.

Pflanzliste

Bäume 1. und 2. Ordnung	Sträucher
Traubeneiche <i>Quercus petraea</i>	Haseleuth <i>Corylus avellana</i>
Stieleiche <i>Quercus robur</i>	Heldleibere <i>Vaccinium oxycoccos</i>
Rothleiche <i>Quercus alvatica</i>	Waldglöckchen <i>Lonicera xylosteum</i>
Esche <i>Fraxinus excelsior</i>	Hölse <i>Ilex aquifolium</i>
Blumenesche <i>Fraxinus ornata</i>	Hundrose <i>Rosa canina</i>
Hainbuche <i>Carpinus betulus</i>	Halender <i>Sambucus nigra</i>
Bergahorn <i>Acer pseudoplatanus</i>	Brombeere <i>Rubus fruticosus</i>
Feldahorn <i>Acer campense</i>	Hartweige <i>Cornus sanguinea</i>
Wilderahorn <i>Prunus avium</i>	Chinesische Kirsche <i>Chaenomeles nobile</i>
Winterlinde <i>Tilia cordata</i>	Pfennikraut <i>Lythrum salicaria</i>
Sommerlinde <i>Tilia platyphyllos</i>	Liguster <i>Ligustrum vulgare</i>
Eberesche <i>Sorbus aucuparia</i>	Salweide <i>Salix caprea</i>
Silberweide <i>Salix alba</i>	Ohreweide <i>Salix aurita</i>
Salweide <i>Salix caprea</i>	Achweide <i>Salix cinerea</i>
Kortweide <i>Salix viminalis</i>	Hainbuche <i>Carpinus betulus</i>
Walnuss <i>Juglans regia</i>	Kornelkirsche <i>Cornus mas</i>

Bepflanzung Stellplatzflächen

Bäume 2. Ordnung/Sträucher	Bodendecker
Bergahorn <i>Acer pseudoplatanus</i>	Steinsame <i>Lithodora diffusa</i>
Apfelbaum <i>Malus domestica</i>	Königliche Kannele <i>Chamaemelum nobile</i>
Chinesische Wildrose <i>Pyrus calleryana</i>	'Treneuang'
Judasbaum <i>Cercis siliquastrum</i>	Pfennikraut <i>Lythrum salicaria</i>
Schwedische Heibere <i>Sorbus intermedia</i>	Knöckchen-Steinbrech <i>Saxifraga granulata</i>
Tupelbaum <i>Nyssa sylvatica</i>	Fiederpörlchen <i>Cotula squallida</i>

PLANTUR UND BEARBEITUNG:
VON PROJEKTMANAGEMENT GMBH
Maastrichter Straße 8,
41812 Erkelenz
Telefon: 02431 - 94347 0

ORT: Erkelenz
DATUM: 06.06.2005

1 DER RAT DER STADT REMAGEN HAT AM BESCHLOSSEN, EINE SATZUNG ÜBER EINEN BEBAUUNGSPLAN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DIESES PLANES AUFZUSTELLEN.

RETAGEN, DEN

DER BÜRGERMEISTER

2 MIT SCHREIBEN VOM WURDEN GEM. § 4 BAUGB BEGRÜNDET UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AUFGEFORDERT, BINNEN MONATSFRIST ZU DER PLANUNG STELLUNG ZUNEHMEN.

RETAGEN, DEN

DER BÜRGERMEISTER

3 DER RAT DER STADT REMAGEN HAT AM BESCHLOSSEN, DIESEN PLAN MIT BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 (2) BAUGB ÖFFENTLICH AUSZULEGEN.

RETAGEN, DEN

DER BÜRGERMEISTER

4 DIESE PLAN UND DIE BEGRÜNDUNG HIERZU HABEN GEMÄSS § 3 (2) BAUGB NACH ÖRTSÜBLICHER BEKANNTMACHUNG AM IN DER ZEIT VOM BIS ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

RETAGEN, DEN

DER BÜRGERMEISTER

5 DER RAT DER STADT REMAGEN HAT DIESEN PLAN ALS SATZUNG U. DIE BEGRÜNDUNG HIERZU BESCHLOSSEN.

RETAGEN, DEN

DER BÜRGERMEISTER

6 DIESE BEBAUUNGSPLAN IST ALS SATZUNG AM AUSGEFERTIGT WORDEN.

RETAGEN, DEN

DER BÜRGERMEISTER

7 GEM. § 10 (3) BAUGB IST DIESE BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG AM ÖRTSÜBLICHER BEKANNT GEMACHT WORDEN.

RETAGEN, DEN

DER BÜRGERMEISTER

ART U. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) NR. 1 BAUGB	GRÜNLÄCHEN § 9 (1) NR. 25 BAUGB
WR REINES WOHNGEBIET	ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHE
WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET	PRIVATE GRÜNLÄCHE
MD DORFGEBIET	GESCHÜTZTER LANDSCHAFTSBESTANDTEIL
MI MISCHGEBIET	PARKANLAGE
MK KERNGEBIET	SPIELPLATZ
GE GEWERBEGEBIET	DAUERKLEINGARTEN
SO SONDERGEBIET Zweckbestimmung: Einzelhandel	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD § 9 (1) NR. 18 BAUGB
	FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
	FLÄCHE FÜR WALD
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSWAHRE ZUR SCHUTZ- ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) NR. 20 BAUGB
	FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) NR. 25 a) BAUGB
	ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, MÖGLICHE STANDORTE
	ERHALTUNG VON BÄUMEN
	FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESITZUNG § 9 (1) NR. 14 BAUGB
	FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESITZUNG NIEDERSCHLAGSWASSERSICHERUNG § 9 (1) NR. 14 BAUGB
	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN: § 9 (1) NR. 14 BAUGB
	ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
	BAUDENKMAL
	GESCHÜTZTER LANDSCHAFTSBESTANDTEIL
	NATURDENKMAL
	GEBIETSCHELEKTRISCHE FREILEITUNG
	ABGRENZUNG VON ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
	ABGRENZUNG SONSTIGER UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NUTZUNGS- BESCHRÄNKUNGEN ODER FÜR VOR- KÄHMEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÜDLICHE ÜBERTREIBUNGEN IN SIE DES BUNDES- IMMISSIONSSCHUTZGESETZES
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BE- BAUUNGSPLANES
	ZUSAMMENGEHÖRIGKEITSGEBIETEN
	LÄNGENMASSE U. HÖHENANGABEN IN METERN
	VERKEHRSLÄCHEN § 9 (1) NR. 11 BAUGB
	STRASSENVERKEHRSLÄCHE
	STRASSENABGRENZUNGSLINIE
	VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:
	FLÄCHE FÜR FUSSGÄNGER UND RADFAHRER
	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
	VERKEHRSBERÜHRTER BEREICH
	BEREICH OHNE EN- UND AUSFAHRT
	BESTAND: GEBÄUDE, GRENZEN, SONSTIGES
	WOHNGEBÄUDE
	WIRTSCHAFTSGEBÄUDE
	ÖFFENTLICHE GEBÄUDE
	DURCHFART, ARKADE
	FLURGRENZE
	FLURSTÜCKSGRENZE
	TRAFOSTATION
	SCHLTKASTEN
	TELEFONHÄUSCHEN
	STRASSENLEITERNE
	ANSCHLAGSÄULE
	MAST
	HÖHENANGABE IN M. O. NN
	ZAUN
	Begründung und Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan sind Bestandteile des Bebauungsplans
	Hinweise
	1. Es besteht die Möglichkeit, dass bei Erarbeiten archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skelettfunde, 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 vorzulegen (mind. 2 Wochen vorher). Auf die gemäß §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz geltende Anzeig-, Erhaltungs- und Abberlegungspflicht für archäologische Funde wird hingewiesen. Das Landesamt für Denkmalpflege, Amt Archäologische Denkmalpflege, Festung Ehrenbreitstein Nr. 56077 Koblenz, ist unter der Rufnummer 0261/579400 zu erreichen. Diese Bedingungen sind in die jeweiligen Baugenehmigungen aufzunehmen.
	2. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen außerhalb der für sie festgesetzten Flächen wird über ein Gestaltungskonzept im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan geregelt.
	3. Bestehende Boden- und Baugrund sind die Anforderungen der DIN1054, 4020 und 4124 an den Baugrund zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.
	Index : 04 Änderung: nach Offenlage Datum : 18.09.06 Gez : Me
	Index : 03 Änderung: Vorgabe Stadt Datum : 18.11.05 Gez : Me
	Index : 02 Änderung: Bepflanzung Stellplätze Datum : 26.07.05 Gez : Me
	Index : 01 Änderung: Straße, Fußweg Datum : 30.06.05 Gez : Me
	Plan-Nr.: PM-B-05-21-B-01-04 Maßstab: 1:500 Datum: 06.06.2005
	Bearbeiter: Methner Zeichner: Methner Geprüft:
	VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon: 02431 - 94347 0

Die Grenzen wurden aus dem Katastralschwerfeld übernommen.
Eine Nutzung der Koordinaten ist nur mit graphischer Genauigkeit möglich!
Eine örtliche Grenzbestimmung konnte teilweise vorgenommen werden.