

Bebauungsplan

"Bebauungsplan 10.60 – Bismarckstraße / Bahnhofstraße“

der Stadt Remagen



Textfestsetzungen

Stadt:	Remagen
Gemarkung:	Remagen
Flur:	2

Satzungsausfertigung

Stand: Dezember 2016

DR. SPRENGNETTER UND PARTNER GBR

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: info@sprengnetter-ingenieure.de
Internet: www.sprengnetter-ingenieure.de



Stadt:	Remagen		
Gemarkung:	Remagen	Flur:	2

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), letztgültige Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), letztgültige Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), letztgültige Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), letztgültige Fassung
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), letztgültige Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), letztgültige Fassung
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), letztgültige Fassung
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 459), letztgültige Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), letztgültige Fassung
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), letztgültige Fassung
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), letztgültige Fassung
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), letztgültige Fassung
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), letztgültige Fassung
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), letztgültige Fassung

Inhaltsverzeichnis

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	1
1.1 Art der baulichen Nutzung	1
1.2 Garagen und Stellplätze	2
1.3 Maß der baulichen Nutzung.....	2
1.4 Baulinien und Baugrenzen.....	2
1.5 Bauweise	2
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	3
2.1 Dachform	3
2.2 Fenster und Türen (Rollläden und Markisen)	3
2.3 Balkone und integrierte Sicherungen bei bodentiefen Fenstern	3
2.4 Freiflächen	3
3 Hinweise	3
3.1 Archäologie	3
3.2 Landesdenkmalpflege.....	4
3.3 Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit.....	4
3.4 Hinweise zum Artenschutz	4
3.5 Baugrund	4
3.6 Bodenschutz	5
3.7 Flächenbefestigung	5
3.8 Satzung über die Festlegung der Zahl notwendiger Stellplätze	5

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Der Geltungsbereich ist in drei unterschiedliche Nutzungen gegliedert:

Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO i.V.m. §1 Abs. 6 BauNVO

In dem allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Ausnahmsweise können nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe und Tankstellen

Mischgebiet

§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

In dem Mischgebiet sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 – 5 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 und Abs. 3 BauNVO

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Sonstiges Sondergebiet Hotel

§11 Abs. 2 BauNVO

Für den Bereich SO 1 und SO 2 wird die Zweckbestimmung Hotel mit max. 60 Betten, Speise- und Schankwirtschaften und Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von max. 500 m² festgesetzt.

1.2 Garagen und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 BauNVO

In den Teilbereichen SO 1, SO 2, WA 1, WA 2 sind die Stellplatznachweise innerhalb einer Tiefgarage zu erbringen. In Kellergeschossen ist die Anlage von Garagengeschoßen in Form von Tiefgaragen und Unterflurgaragen allgemein zulässig. Oberirdische Stellplätze sind unzulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO

Die Maße der baulichen Nutzung sind den Nutzungsschablonen der Planzeichnung zu entnehmen.

1.4 Baulinien und Baugrenzen

Die Baulinien entlang der Straßen sind für Obergeschosse verbindlich, im Erdgeschoss gelten sie als Baugrenzen. Eine Überschreitung der Baulinie in den Obergeschossen ist nur durch einzelne Bauelemente (z.B. Balkone, Erker) zulässig, wenn Einzelelemente eine Breite von 4 m und ihre Ausladung von 1,50 m nicht überschreiten. Der Abstand vorspringender Einzelelemente untereinander muss mindestens 4 m betragen. Staffelgeschosse, Treppenhäuser und Gebäudeeingänge dürfen hinter der Baulinie zurückspringen.

1.5 Bauweise

§ 22 Abs. 3 und Abs. 4 BauNVO

Im Bereich des Sonstigen Sondergebietes Hotel wird eine geschlossene Bauweise (g) festgesetzt.

Für die anderen Bereiche wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. An die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen darf angebaut werden, sofern auf dem Nachbargrundstück schon Gebäude ohne Grenzabstand vorhanden sind, diese über eine fensterlose Fassade auf der Grundstücksgrenze verfügen und der Brandschutz nicht entgegensteht. Dabei darf die Tiefe der Gebäude auf der seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenze die vorhandenen Gebäude um maximal 3,5 m vor oder hinter das vorhandene Gebäude und in der Summe (vorne und hinten) um maximal 5,0 m überschreiten.

Im WA 2 ist eine Unterschreitung der Abstandsflächen nach § 8 Abs. 10 Nr. 2 LBauO auf bis zu 5 m zu Nachbargebäuden zulässig, wenn der Brandschutz dem nicht entgegensteht.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 und 6 LBauO RP i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan

Im gesamten Geltungsbereich ist die Gestaltungssatzung der Stadt Remagen anzuwenden.

Für die Teilbereiche MI 1, MI 2 und WA 3 sind nur Abweichungen im Rahmen des § 21 der Gestaltungssatzung im Einvernehmen mit der Stadt Remagen zulässig.

Für die Teilbereiche SO 1, SO 2, WA 1, WA 2 sind folgende Abweichungen zulässig:

2.1 Dachform

Die Dachform und die Dachneigung von Neu- und Erweiterungsbauten sind an Form und Neigungswinkel der angrenzenden Bebauung anzupassen. Neben Sattel-, Walm-, Krüppelwalm und Mansardendächern sind zusätzlich Flachdächer zulässig.

2.2 Fenster und Türen (Rollläden und Markisen)

Fenster sind nur in stehenden Formaten zulässig. Fensterbänder und bodentiefe Fenster sind ausnahmsweise zulässig, wenn die vertikale Gliederung der Fassade eingehalten wird.

Rollläden sind innerhalb der Fenster bzw. dem Mauerwerk zulässig. Aufgesetzte Rollläden sind unzulässig. Markisen sind in den Obergeschossen zulässig, sofern sie nicht in den Straßenraum hinein ragen. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.

2.3 Balkone und integrierte Sicherungen bei bodentiefen Fenstern

Straßenseitige Geländer von Balkonen sowie Sicherungen von bodentiefen Fenstern sind lichtdurchlässig aus Eisen oder Stahl in gedecktem Anstrich herzustellen.

2.4 Freiflächen

Bereiche für Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und instandzuhalten. Ausgenommen sind erforderliche Zufahrten und Zuwegungen.

3 Hinweise

3.1 Archäologie

Werden bei den Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Ahrweiler sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Amt Koblenz, als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege zu informieren.

In der Nähe des angegebenen Planungsbereiches sind der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz archäologische Fundstellen bekannt. Daher muss davon ausgegangen werden, dass innerhalb des Planungsbereiches bislang unbekannt archäologische Denkmäler vorhanden sind. Es wird darauf hingewiesen, dass der Veranlasser der Baumaßnahmen der Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht unterliegt (§ 16-21 DSchG RLP). Außerdem kann der Veranlasser der Bau- und Erschließungsmaßnahmen zur Erstattung der Kosten notwendiger archäologischer Untersuchungen verpflichtet werden (§ 21 Abs. 3 DSchG RLP). Es

wird empfohlen, bezüglich der zeitlichen Planung des Projektes unverzüglich den Kontakt mit der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz unter landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder [0261 – 66753000](tel:0261-66753000) herzustellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden (§ 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).

3.2 Landesdenkmalpflege

In direkter Umgebung zum Plangebiet befindet sich ein Einzeldenkmal (Putzbau, Bismarckstraße 20). Es ist Bestandteil der Denkmalliste und genießt infolgedessen Umgebungsschutz lt. § 4 Abs. 1. DSchG, der sich unter anderem auf angrenzende Bebauungen, Sichtachsen und städtebauliche Zusammenhänge beziehen kann.

3.3 Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit

Maßstab, Maße und Daten der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich, soweit sie nicht als unverbindliche Planzeichnung gekennzeichnet sind.

Sind keine Maße im Plan enthalten, so sind die Strecken maßstäblich bis jeweils zur Mitte der Punkte oder der Linie zu ermitteln und auf volle 5 Dezimale aufzurunden.

3.4 Hinweise zum Artenschutz

Die Beseitigung von Gehölzbeständen darf ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) durchgeführt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.

Nach den Bestimmungen des § 24 Abs. 3 LNatSchG ist vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützter Arten zu untersuchen.

Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen.

Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

3.5 Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

3.6 Bodenschutz

Es sind schichtgerechte Behandlungen, (Zwischen-)Lagerung und Wiedereinbau der Böden gemäß DIN 18915, Wiederverwendung des Oberbodens im Bereich späterer Vegetationsflächen vorzunehmen.

3.7 Flächenbefestigung

Stellplätze, Wege, Hofflächen usw. sind bei Neuanlage ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Empfohlen werden z.B. wassergebundene Decken, weitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine.

3.8 Satzung über die Festlegung der Zahl notwendiger Stellplätze

Für das Stadtgebiet gilt die „Satzung über die Festlegung der Zahl notwendiger Stellplätze“, mit der die Anzahl notwendiger Stellplätze für Gebäude mit einer Wohnnutzung bestimmt wird. Die Festlegungen in der Satzung sind bei der Planung der Stellplatzanlagen zu berücksichtigen.

Remagen, 13. Dezember 2016

(Herbert Georgi)
Bürgermeister