

## **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

---

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 2 bis 15 BauNVO)

#### **1.1.1 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO**

#### **1.1.2 Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO**

- (1) Im Erdgeschoss sind die allgemein zulässigen Betriebswohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO in Anwendung des § 1 Abs. 5 sowie Abs. 7 Nr. 2 BauNVO unzulässig. Sonstige Wohnungen i.S. des Abs. 2 Nr. 7 werden nicht zugelassen.
  - (2) Im Erdgeschoss sind die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen i.S. des § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Anwendung des § 1 Abs. 6 sowie Abs. 7 Nr. 2 BauNVO unzulässig.
  - (3) Eine zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Satzung zulässigerweise ausgeübte Wohnnutzung darf bei Um- und Ausbauten fortgeführt werden.
  - (4) Außerhalb der Erdgeschosse sind Wohnungen i.S. § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässig und in Verbindung mit § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO auf mind. 25% der gesamten Geschossfläche vorzusehen. Die maßgebliche Geschossfläche bemisst sich in Anwendung des § 20 Abs. 3 BauNVO unter Einbeziehung der Flächen nach § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO.
  - (5) Ausnahmen von Absatz 4 können bei Um- und Ausbauten zugelassen werden, soweit eine andersartige Nutzung zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Satzung bereits zulässigerweise auf einem größerem Flächenanteil ausgeübt wird.
- 

## **2 Hinweise**

### **2.1 Denkmalschutz**

Die Grundstückseigentümer unterliegen nach den §§ 16-21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der Melde-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht, falls durch Bauarbeiten archäologische Bodenfunde (Mauern, Erdverfärbungen,

Knochen, Skeletteile, Gefäße, Scherben, Münzen, Eisengegenstände usw.) freigelegt werden sollten. Erdarbeiten sind der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Tel.: (0261) 6675-3000, mindestens eine Woche vor Beginn anzuzeigen.

## **2.2 Artenschutz**

Auf die Verbote und sonstigen Regelungen der §§ 44 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum Schutz von wildlebenden Tieren einschließlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie von Pflanzen wird hingewiesen.

## **2.3 Baumschutzsatzung**

Für das Stadtgebiet Remagen gilt eine Baumschutzsatzung. Die Satzung kann auch auf den Internetseiten der Stadt Remagen abgerufen werden.

## **2.4 Stellplatzsatzung**

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 Satzung kann auch auf den Internetseiten der Stadt Remagen abgerufen werden.

## **2.5 Sanierungsgebiet**

Teile des Plangebietes liegen innerhalb des Sanierungsgebietes „Kernstadt Remagen“. Auf die bis zum Abschluss der Sanierung anzuwendenden Inhalte der §§ 136 ff BauGB, insbesondere der darin enthaltenen Genehmigungsvorbehalte sowie der Zahlung von Ausgleichsbeträgen wird hingewiesen.

## **2.6 Gestaltungssatzung**

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (Bekanntmachung vom 23.08.2006). Diese enthält Regelungen, die auf der Basis des § 88 Abs. 1 Nummern 1, 2 und 6 Landesbauordnung als örtliche Bauvorschriften ergänzend zum Bebauungsplan anzuwenden sind.

Stadtverwaltung Remagen

Remagen, 03.09.2013

(Siegel)

Herbert Georgi  
Bürgermeister