

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 60.02/01 "In der Au" – 1. Änderung der Stadt Remagen für den Ortsteil Unkelbach

I. Bauliche-Ordnung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) 1 BBauG -

- 1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die in § 4 Abs. 2 Ziff. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen und die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen nur zulässig, wenn die Erschließung von Straßen erfolgt bzw. das zu erwartende Verkehrsaufkommen mit der festgesetzten Verkehrsberuhigung zu vereinbaren ist (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.2 Bei Errichtung von Hausgruppen sind als Maß der baulichen Nutzung die Höchstwerte gemäß § 17 (1) BauNVO zulässig.
- 1.3 Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen - § 9 (1) 2 BBauG -

- 2.1 Auf den in der Planzeichnung festgesetzten "abweichenden Baulinien" muß mit mindestens einer Ecke des Hauptgebäudes gebaut werden (§ 23 Abs. 2 BauNVO).
- 2.2 Ein Überschreiten der Baugrenze bis 0,5 m auf höchstens der halben Baugrenzlänge oder 0,25 m bis zur gesamten Baugrenzlänge ist als geringfügig im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO anzusehen und zulässig. Gleiches gilt für Baulinien.
- 2.3 Die im Bebauungsplan eingetragene Haupt-Gebäuderichtung ist verbindlich und wird rechtwinklig bzw. parallel zu mindestens einer der seitlichen Grundstücksgrenzen festgesetzt. Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile können abweichen.

3. Garagen und Stellplätze § 9 (1) 4 BBauG -

- 3.1 Garagen sind nur im überbaubaren Grundstücksbereich, den seitlichen Abstandsflächen und entlang der seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.
- 3.2 Garagen müssen von der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 5,0 m haben. Garagen dürfen bis zu 3,0 m hinter eine „abweichende Baulinie zurückversetzt angeordnet werden. Ausnahmen nach § 31 (1) BBauG sind

bei hängigem Gelände auch bei Überschreitung der Baugrenze gemäß folgender Skizze zulässig (s. Anlage), wenn die Einhaltung der LBau0 bezüglich der Höhenlage der Garagen nicht möglich ist.

4. Bebauung mit Familienheimen - § 9 (1) 6 BBauG -

In den in der Planzeichnung festgesetzten Wohngebieten mit den Ordnungsziffern 3, 4 und 5 dürfen Wohngebäude gemäß § 3 Abs.4 und § 4 Abs. 4 BauNVO nicht mehr als 2 Wohnungen haben.

5. Festsetzungen über unbebaute Flächen und Stellplätze § 9 (1) 10 BBauG

- Siehe Grünordnung-

6. Höhenlage der Baukörper § 9 (1) 2 und § 9 (2) BBauG

Für die Höhengestaltung der Gebäude sind Oberkante Erdgeschoßfußboden (FOK-EG) und Firsthöhe bestimmend. Bezugspunkt ist bei bergseitiger Erschließung der höchstgelegene Punkt der Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) vor dem Gebäude, bei talseitiger Erschließung der höchstgelegene Berührungspunkt des Gebäudes mit dem natürlich gewachsenen Gelände (siehe Systemskizze-Anlage). Die Höhenlage der FOK-EG- ist mit max. 0,50 m einzuhalten. Da aufgrund der Abhängigkeit zum Abwassersystem in den Tiefzonen Anschlußprobleme auftreten können, sind Abweichungen von diesen Festsetzungen bei besonderem Nachweis zulässig. Die maximale Firsthöhe (FH) eingeschossiger Gebäude darf ein Maß von 8,5 m bei einer zugelassenen Dachneigung bis 45°, ein Maß von 7,0 m bei einer zugelassenen Dachneigung bis zu 30° und je weiteres Geschoß zusätzlich 3,0 m nicht überschreiten.

7. Verkehrsfläche und Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsfläche - § 9 (1) 11 und § 9 (2) BBauG -

7.1 Die Ein- und Ausfahrt zu den Grundstücken an der K 40 (Rheinstraße) im Bereich der Straßeneinmündung und zu Grundstücken seitlich von Parkständen und Grünflächen ist zwischen den vorspringenden Signeten (siehe Planzeichnung) unzulässig.

7.2 Hinweis: Die in der Planzeichnung angegebenen Höhen für die Verkehrsflächen sind im Bauentwurf für die Verkehrsflächen detailliert zu planen und können abweichen.

8. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen § 9 (1) 17 BBauG -

8.1 Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden. Die im Plan dargestellten Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen stellen den äußersten Umfang

der notwendigen Erdarbeiten dar. Sie sind dargestellt, wenn der Höhenunterschied zwischen Verkehrsfläche und Grundstück 0,80 m überschreitet. Die sonstige Nutzung von Einschnittböschungen bleibt dem Eigentümer unbenommen.

- 8.2 Grundstücksflächen zwischen Baukörpern und Verkehrsfläche sind aufzufüllen, wenn die Gebäude unterhalb der Verkehrsflächen angeordnet sind. Dabei soll maximal eine Sockelhöhe (unterhalb FOK-EG) von 0,50 m sichtbar bleiben. Im Bereich der Nachbargrenzen sind diese Auffüllungen anzupassen.

9. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich der Gestaltung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Einfriedigungen (gem. Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen vom 4.2.1969) (GVBL. vom 26.2.1969 S. 78) - § 9 4 BBauG -

Die nachstehenden Festsetzungen über die äußere Gestaltung (Ziff. 9.1 bis 9.10 finden keine Anwendung, wenn und soweit die Festsetzungen in der Planzeichnung oder im Textteil in den Ziffern 1 - 8 dem entgegenstehen.

9.1 Dachneigungen

Bei ungleichschenkligen Dachformen ist für die Dachneigung der lange Schenkel maßgebend.

9.2 Dachformen

Es sind außer Flachdächern und einhüftigen Pultdächern (nur zu einer Seite geneigt) alle geneigten Dachformen zulässig. Die Einschränkung hat bei Nebenanlagen keine Bedeutung.

9.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind nur bei Dachneigungen von mindestens 28° über 3/4 der Außenwandlänge zulässig. Ein Abstand von mindestens 1,50 m von den Giebelseiten ist einzuhalten.

9.4 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur dunkelgefärbte Materialien zulässig.

9.5 Anpassung der Dachformen

Bei Änderung bestehender Gebäude können die ursprünglichen Dachformen und Aufbauten auch bei Abweichung von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes beibehalten werden.

9.6 Drempe (Kniestock)

Drempe sind nur bei Sattel- und versetzten Pultdächern bei einer Dachneigung von mindestens 28° bis 50 cm Höhe zulässig.

Bei zurücktretenden Bauteilen kann ein höherer Dremmel zugelassen werden.

- 9.7 Anpassung bei Doppelhäusern, Hausgruppen und sonstigen Bauten, die aneinandergelagert werden.

Häuser und sonstige bauliche Anlagen, die aneinandergelagert werden, müssen in Dachform und Gestaltung der Außenwände einander angepaßt werden.

- 9.8 Dachform von Nebenanlagen

Bei Garagen und sonstigen Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

- 9.8a Die baulichen Anlagen dürfen nicht in grellen Farben gestrichen, verputzt oder verblendet werden. Grellfarbige Bauelemente, Verblendungen mit glasiertem Keramikmaterial, transparente, grellfarbige Kunstharztafeln und dergl. sind unzulässig.

- 9.9 Garagen

Garagen in behelfsmäßiger Bauweise bzw. in einer von der üblichen Garagenbauweise abweichenden Form oder Art wie Wellblech-, Rund-, Zelt- oder Klappgaragen sind unzulässig.

- 9.10 Einfriedigungen (bauliche Anlagen)

- 9.10.1 Vorgärten sind gegen die öffentlichen Flächen mit Rasenkantensteinen oder Zäunen von max. 1,00 m Höhe oder Pflanzungen abzugrenzen. Der massive Sockelteil von Zäunen darf 0,50 m über der Verkehrsfläche nicht überschreiten. Der Sichtschutz muß gewährleistet bleiben.

- 9.10.2 Bei Grenzbebauung von Wohnhäusern sind an den Nachbargrenzen bis zu 2,30 m hohe und 4,0 m lange (ab Rückwand Wohnhaus gemessen), den direkten Durchblick verhindernde Einfriedigungen in massiver Bauweise und als Holzblenden zulässig, sofern ein Abstand von 2,0 m zur Verkehrsfläche eingehalten wird.

II. Grünordnung

1. Nutzung der Gartenfläche - § 9 (1) 10 BBauG -

- 1.11 Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht als Zufahrten genutzt werden.

2. Bepflanzung entlang der Verkehrsflächen - § 9 (1) 24 u. 25 BBauG -

Die Bepflanzung der Sichtfelder an Straßen- und Wegeeinmündungen darf aus verkehrstechnischen Gründen nicht höher als 0,70 m sein.

3. Anpflanzungen in öffentlichen Flächen - § 9 (1) 25a BBauG -

3.1 In Anpassung an die umgebende offene Landschaft sind in den öffentlichen Grünflächen Gehölze aus folgender Artenauswahl zu pflanzen:

Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus silvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus rubra	Roteiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume II. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Betula verrucosa	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus serotina	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Strauchartige Gehölze:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus alba	Hartriegel
Cornus sanguineum	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Lycium hamilifolium	Bocksdorn
Rosa rubiginosa	Zaunrose
Rosa multiflora	Büschelrose
Rosa nitida	Glanzrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Spiraea vanhouttei	Spierstrauch
Symphoricarpos chenaultii	Schneebeere
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

Vereinzelt können im Innenbereich zusätzlich gepflanzt werden:

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Deutzia scabra	Deutzie
Forsythia intermedia	Forsythie
Kerria japonica	Ranunkelstrauch
Philadelphus coronarius	Duftjasmin
,Syringa swegiflexa	Wildflieder
Weigela hybrida	Weigelia
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

- 3.2 Im Bereich der Parkstreifen und verkehrsberuhigten Zonen sind als Straßenbegleitgrün Bäume II. Ordnungsgröße und strauchartige Gehölze in Verbindung mit bodendeckenden Gehölzen zu pflanzen. Artenauswahl siehe Ziff. 3.1 der Textfestsetzungen sowie Bodendecker der Wild- und Gartenflora. Der Standort der Grünpflanzen kann über die zeichnerischen Festsetzungen hinaus auch innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsfläche in den verkehrsberuhigten Bereichen liegen. Bei der Anordnung der Grünflächen sind jedoch die Belange eines gefahrlosen Verkehrs zu beachten.

4. Bindungen für Bepflanzungen § 9 (1) 25b BBauG -

- 4.1 Entlang dem Unkelbach sind in privaten Grundstücken zur Sicherung der Uferböschung die vorhandenen Gehölze (sowohl Sträucher als auch Bäume) in der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche (pfb 1) dauernd zu erhalten und der natürliche Nachwuchs zu belassen oder gegebenenfalls nachzupflanzen.
- 4.2 Die im Böschungsbereich der Planstraße A innerhalb der öffentlichen Grünanlage vorhandenen Baumgruppen - bestehend aus 1 x 3 Stck. und 1 x 2 Stck. Eichen - sind dauernd zu erhalten (pfb 2). Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.

Erdarbeiten (Abgrabung) jeglicher Art wie Leitungsgräben, Fundamentaushub für die Treppenanlage usw. sind in einem Bereich von 2,5 m Umkreis um die Stämme zur Erhaltung des Wurzelballens zu vermeiden.

Textliche Empfehlungen

Pflanzungen in privaten Flächen:

In privaten Flächen wird empfohlen, in den Vorgärten (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. Baulinie und Bauflucht) folgende Gehölze anzupflanzen:

- a) je 15 qm Vorgartenfläche mindestens 1 strauchartiges Gehölz,
- b) zusätzlich bei Vorgärten über 4 m Tiefe je angefangene 20 m Straßenfrontlänge mindestens 1 Baum II. Ordnungsgröße.

Nachstehende Arten sollten bevorzugt verwendet werden:

Bäume II. Ordnung

Betula verrucosa
 Carpinus betulus
 Malus-Arten

Sandbirke
 Hainbuche
 Zieräpfel

Prunus-Arten
Sorbus aucuparia

Zierkirschen bzw. Zierpflaumen
Eberesche

Zur Anlage niederer Hecken wird empfohlen:

Chaenomeles lagenaria
Deutzia gracilis
Potentilla fruticosa
Rosa nitida
Spirea bumalda

Scheinquitte
Deutzie
Fünffingerstrauch
Glanzrose
Zwergspiere

Remagen, den 2. April 1981
Stadtverwaltung Remagen

gez. Kürten, Bürgermeister

Stadtverwaltung Remagen
Remagen,

(Siegel)

Denn
Bürgermeister

Anlage: Skizze zur Garagenanordnung und Schnitte