

vorhabenbezogener Bebauungsplan 34.09

# "Haus Humboldtstein"

der Stadt Remagen



## Textfestsetzungen

Stadt:	Remagen
Gemarkung:	Oberwinter
Flur:	27

**Planfassung für die Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Stand: April 2025

**FASSBENDER WEBER INGENIEURE** PartGmbH

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@fassbender-weber-ingenieure.de](mailto:info@fassbender-weber-ingenieure.de)  
Internet: [www.fassbender-weber-ingenieure.de](http://www.fassbender-weber-ingenieure.de)



---

<b>Stadt:</b>	<b>Remagen</b>		
<b>Gemarkung:</b>	<b>Oberwinter</b>	<b>Flur:</b>	<b>27</b>

---

### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- 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), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert worden ist
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 409) geändert worden ist
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 409) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.07.2023 (GVBl. S. 207)
- Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) vom 22.11.2023 (GVBl. 367)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473,475)

### Hinweis:

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN- Vorschriften) können bei der Stadtverwaltung Remagen, Bachstraße 2, 53424 Remagen während der Dienststunden eingesehen werden.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>1</b>
1.1 Art der baulichen Nutzung .....	1
1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	1
1.3 Stellplätze und Nebenanlagen.....	1
<b>2 Grünordnerische Festsetzungen .....</b>	<b>2</b>
2.1 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzung auf öffentlichen und privaten Flächen .....	2
2.2 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	2
<b>3 Hinweise .....</b>	<b>3</b>
3.1 Archäologie .....	3
3.2 Denkmalschutz .....	3
3.3 Baugrund und Bodenschutz .....	3
3.4 Wasserwirtschaft .....	3
3.5 Hinweise zum Artenschutz .....	4
3.6 Niederschlagswasser.....	5
3.7 Flächenbefestigung .....	5

## Anlagen:

Pflanzenliste

# 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

## 1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

### „Betriebsbezogenes Wohnen und Büros“

In dem Baugebiet mit der Zweckbestimmung „Betriebsbezogenes Wohnen und Büros“ sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohnungen und Zimmer für Mitarbeiter sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die Betrieben mit landwirtschaftlicher Nutzung, insbesondere der Anpflanzung, Pflege und Ernte von Obst und Gemüse sowie deren gewerblicher Vermarktung, wie Verpackung und Verkauf, zugeordnet sind sowie ein Altenteil (Betriebsinhaber im Ruhestand) und Annexnutzungen wie Küchen, Gemeinschaftsräume etc..

In der Fläche untergeordnet sind unabhängig von obiger Zugehörigkeit zulässig:

- 3 Wohnungen,
- Räume für Büro- und Verwaltungsnutzung,
- Räume zu Fortbildungszwecken.

### „Gebietsbezogene Sportanlagen und Erholung“

In dem Baugebiet mit der Zweckbestimmung „Gebietsbezogene Sportanlagen und Erholung“ sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Sportanlagen mit Einzäunung
- Anlagen die der Erholung dienen, wie z.B. Sitzgelegenheiten, Tische, Grillmöglichkeiten (unter Beachtung des Brandschutzes)
- Gebäude bis max. 50 m<sup>2</sup> Grundfläche, die dem vorübergehenden Aufenthalt zur Tageserholung dienen

Obige Anlagen dienen den Bewohnern und Nutzern innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

### Eintragungen in der Planzeichnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung kann den Nutzungsschablonen der Planzeichnung entnommen werden.

## 1.3 Stellplätze und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO, § 14 BauNVO

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, soweit sonstige rechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen.

## 2 Grünordnerische Festsetzungen

### 2.1 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzung auf öffentlichen und privaten Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Für Baum- und Strauchpflanzungen im Geltungsbereich sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölzarten entsprechend der Pflanzenliste im Anhang zu verwenden.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben (soweit nicht in den einzelnen Festsetzungen etwas anderes ausdrücklich aufgeführt wird):

- |                                |                                      |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| - Bäume I. Ordnung, Hochstamm  | 3 x v., m.B. 16 - 18 cm StU          |
| - Bäume II. Ordnung, Hochstamm | 3 x v., m.B. 14 - 16 cm StU          |
| - Heister:                     | v. Hei., mit Ballen, 150-200 cm Höhe |
| - Sträucher:                   | v. Str., 4 Triebe, 60-100 cm Höhe    |
- StU = Stammumfang  
3 x v = dreimal verpflanzt  
m.B. = mit Ballen  
v. Hei. = verpflanzte Heister  
v. Str. = verpflanzte Sträucher

Bei Baumpflanzungen im Plangebiet muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche pro Baum mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen. Es muss jeweils ein durchwurzelbarer Raum mit einer Grundfläche von mindestens 16 m<sup>2</sup> und einer Tiefe von mindestens 0,8 m zu Verfügung stehen.

Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

### 2.2 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die Vegetation innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen ist zu erhalten. Die Wurzelbereiche unter den Baumkronen sind vor zusätzlicher Verdichtung, Befestigung und Überschüttung freizuhalten.

Die innerhalb der Baugebiete und der Parkplatzfläche vorhandenen Grünflächen ohne zeichnerische Verortung sind zu erhalten und auf Dauer zu pflegen.

Vom Erhaltungsgebot kann ausschließlich im Einzelfall abgewichen werden, wenn dies aus Gründen der Verkehrssicherung erforderlich ist. Sollte eine Entnahme erforderlich werden, ist pro entnommenen Einzelbaum eine Neupflanzung von mindestens 2 hochstämmigen standortgerechten Laubbäumen gemäß der Pflanzenliste an einem geeigneten Standort im Plangebiet vorzunehmen.

### 3 Hinweise

#### 3.1 Archäologie

Es können Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs. DSchG RLP). Innerhalb des Plangebietes ist der Bauherr verpflichtet, den Beginn der Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (**2 Wochen vorher**) abzustimmen (§21 Abs. 2 DSchG RLP) Die Baubeginnanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261/6675 3000 zu richten. Die vor Ort beschäftigten Firmen sind über den archäologischen Sachverhalt zu informieren.

Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16 – 21 DSchG RLP) hingewiesen. 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 sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, unter oben angegebenen Kontakt zu informieren.

#### 3.2 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegt das Einzeldenkmal „Haus Humboldtstein“ (neugotischer Putzbau, Mitte des 19. Jahrhunderts; Gesamtanlage mit Garten). Auf die Genehmigungspflicht für die Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung von unbeweglichen Kulturdenkmälern nach § 13 DSchG i.V.m. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG wird hingewiesen.

#### 3.3 Baugrund und Bodenschutz

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung ist spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) über das Online-Portal <https://geoldg.lgb-rlp.de> anzuzeigen

Oberboden soll im Bereich späterer Vegetationsflächen Wiederverwendung finden.

#### 3.4 Wasserwirtschaft

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den „Rolandswerther Bach“ (Gewässer III. Ordnung) an. Innerhalb eines Bereiches von 10 m entlang des Gewässers darf keine Bebauung oder Geländeänderungen vorgenommen werden. Dieser mindestens 10 m breite Gewässerrandstreifen ist von jeglicher Nutzung/Bebauung freizuhalten. Auf § 31 Landeswassergesetz wird verwiesen.

Das Errichten baulicher Anlagen und Geländeänderungen aller Art innerhalb eines Abstandes von 10 m zum „Rolandswerther Bach“ bedürfen der vorherigen Genehmigung nach § 31 LWG.

### 3.5 Hinweise zum Artenschutz

#### Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von etwaigen Störungen von Eintierarten von Vögeln und Fledermäusen ist der Beginn von Gebäudesanierung/-umbau möglichst im Winterhalbjahr (vor dem 1. März) vorzunehmen.

Sollte ein Baubeginn in den Sommermonaten (März bis Ende September) unverzichtbar sein, ist zwingend eine erneute Kontrolle leerstehender Gebäude/-teile unmittelbar vor Sanierungsbeginn (z. B. Fensterausbau) erforderlich.

Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres beseitigt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.

#### Sicherungs- und Eingriffsminderungsmaßnahmen

Die ausführenden Baufirmen sind über das eventuelle Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Baufeld (Vögel und evtl. Fledermäuse) zu informieren und für Hinweise auf deren Versteckplätze zu sensibilisieren (z. B. Koffunde, Piepslaute etc.). Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von insbesondere Brutvögeln oder anderen gesetzlich geschützten Tierarten (z. B. Fledermäuse) unverzüglich der Naturschutzbehörde gemeldet werden, um das weitere Vorgehen abzustimmen und eventuell erforderliche Rettungsmaßnahmen fachgerecht vornehmen zu können. Dazu bietet sich das Instrument der ökologischen Umweltbaubegleitung (UBB) an. Unverzichtbar ist die erneute Kontrolle leerstehender Gebäude/-teile unmittelbar vor Sanierungsbeginn (z. B. Fensterausbau), sollte dieser in den Sommermonaten (März bis Ende September) liegen.

#### Glasfronten

Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten (z. B. >2 m<sup>2</sup> große Fenster, gläserne Balkonbrüstungen und spiegelnde Fassadenfronten) sind transluzente Materialien zu verwenden oder ein flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) an allen spiegelnden Gebäudeteilen mit der Vorgabe einer Begrenzung der Spiegelwirkung auf maximal 15 % Außenreflexionsgrad erforderlich.

#### Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten und ihnen in den Straßenverkehr nachfliegenden Fledermäusen ist beim Einsatz für die Außenbeleuchtung auf die ausschließliche Verwendung von Leuchtmitteln (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse zu achten. Auch soll kein Licht nach oben emittieren. Insbesondere in Waldbereichen und in der Nähe zum Flussufer (Rhein) ist dies bedeutsam, da die Insektenfülle hier üblicherweise besonders hoch ist.

### **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Es sind mind. jeweils 2 Ersatzkästen für Höhlen- und Nischenbrüter unter den Vögeln und für Fledermäuse im Zusammenhang mit Sanierungen/Umbauten in neuen Fassaden des Wohnheims einzubauen oder an geeigneten Bäumen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs aufzuhängen.

Bei Abbruch der Holzschuppen im Gartenbereich ist sind außerdem 2 Ersatzkästen für Bilche an geeigneten Standorten innerhalb des Plangebiets auszubringen.

Die Kästen sind unter fachkundiger Anleitung zur Gewährleistung der Wirksamkeit anzubringen. Sie sind einmal jährlich zu reinigen und bei Bedarf zu ersetzen.

Eine möglichst frühzeitige (ggf. auch provisorische) Anbringung bereits vor der Bauzeit (z. B. im Grundstücksrandbereich) ist im Falle des Fundes von Tieren beim Gebäudeumbau hilfreich, um einen temporären Baustopp zu vermeiden.

## **3.6 Niederschlagswasser**

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen. Überschüssiges Niederschlagswasser soll über die belebte Bodenzone breitflächig versickert werden, sofern die standörtlichen Voraussetzungen dies zulassen.

## **3.7 Flächenbefestigung**

Stellplätze, Wege, Hofflächen usw. sollten bei Neuanlage ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden, sofern betriebliche Gründe oder der Grundwasserschutz nicht entgegenstehen. Empfohlen werden z.B. weitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine.

### **Ausfertigungsbestätigung**

Die vorstehenden textlichen Festsetzungen stimmen mit dem Willen des Stadtrates überein. Das für die Planaufstellung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Die textlichen Festsetzungen werden hiermit ausgefertigt.

Remagen, den

(Björn Ingendahl)  
Bürgermeister

### Anlage 1: Pflanzenliste

Verwendung		B I. = Bäume I. Ordnung B II. = Bäume II. Ordnung Str = Sträucher He = Heister
Botanischer Name	Deutscher Name	
Acer campestre	Feld-Ahorn	B II. /He
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	B I.
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	B I.
Aesculus hippocastaneum	Roskastanie	B I.
Carpinus betulus	Hainbuche	B II./He
Castanea sativa	Esskastanie	B I.
Corylus avellana	Haselnuss	Str
Crataegus monogyna	Eingriff. Weißdorn	Str
Crataegus laevigata	Zweigriff. Weißdorn	B II./He
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Str
Fagus sylvatica	Rotbuche	B I.
Frangula alnus	Faulbaum	Str
Ilex aquifolia	Stechpalme	Str
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Str
Malus domestica ssp.	Apfel in Sorten	B II
Prunus avium	(Vogel-)Kirsche	B II./He
Quercus robur	Stiel-Eiche	B I./He
Quercus petraea	Trauben-Eiche	B I.
Pyrus communis ssp.	Birne in Sorten	B II
Prunus avium ssp.	Kirsche in Sorten	B II
Prunus domestica ssp.	Hauszwetschge in Sorten	B II
Rhamnus carthaticus	Kreuzdorn	Str
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere	Str
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere	Str
Robinia pseudacacia	Robinie	B I.
Rosa canina	Hundsrose	Str
Rubus idaeus	Himbeere	Str
Salix caprea	Salweide	Str
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Str
Sorbus aucuparia	Eberesche	B II./He
Tilia cordata	Winterlinde	B I
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	B I
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	Str