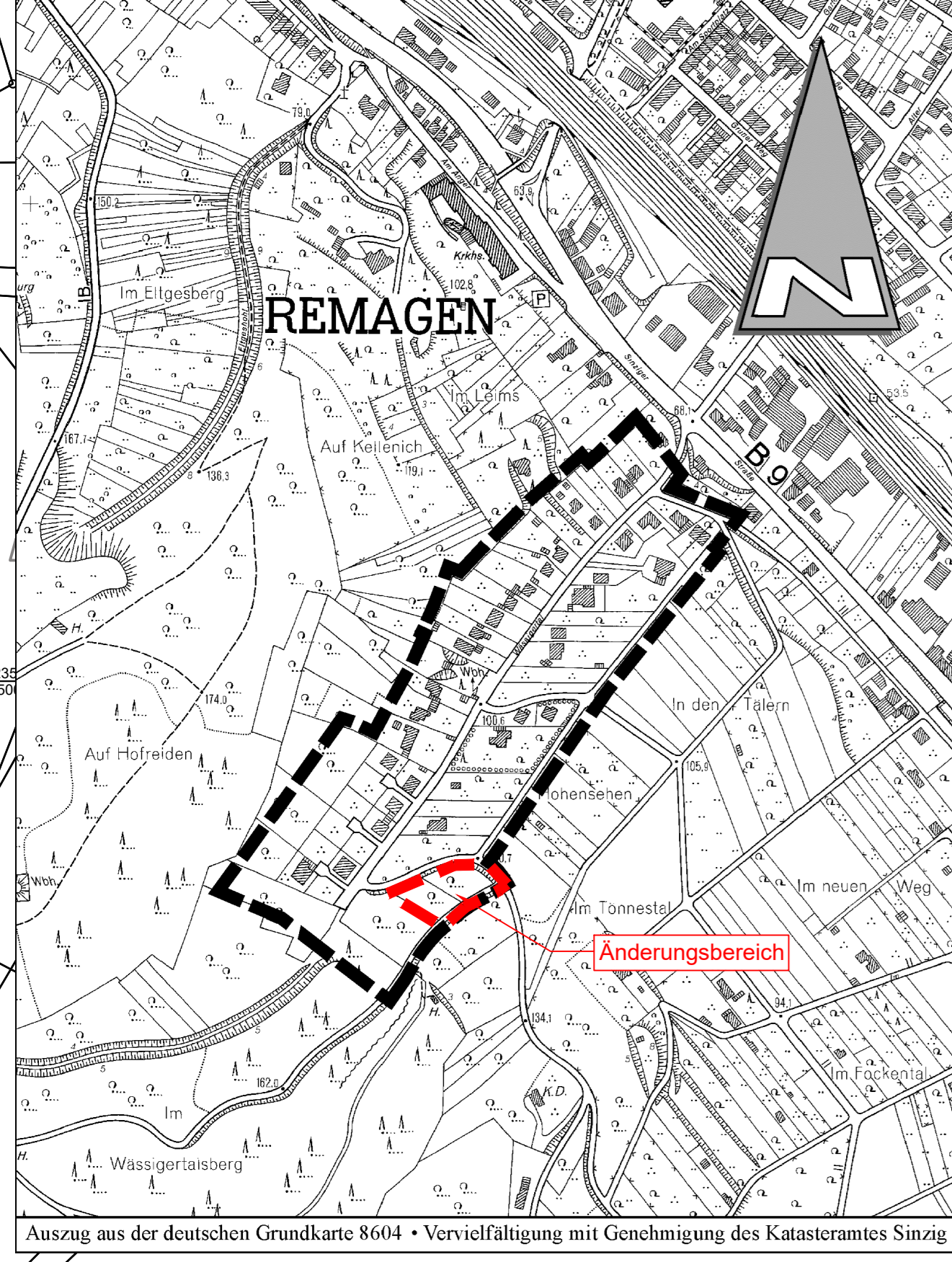


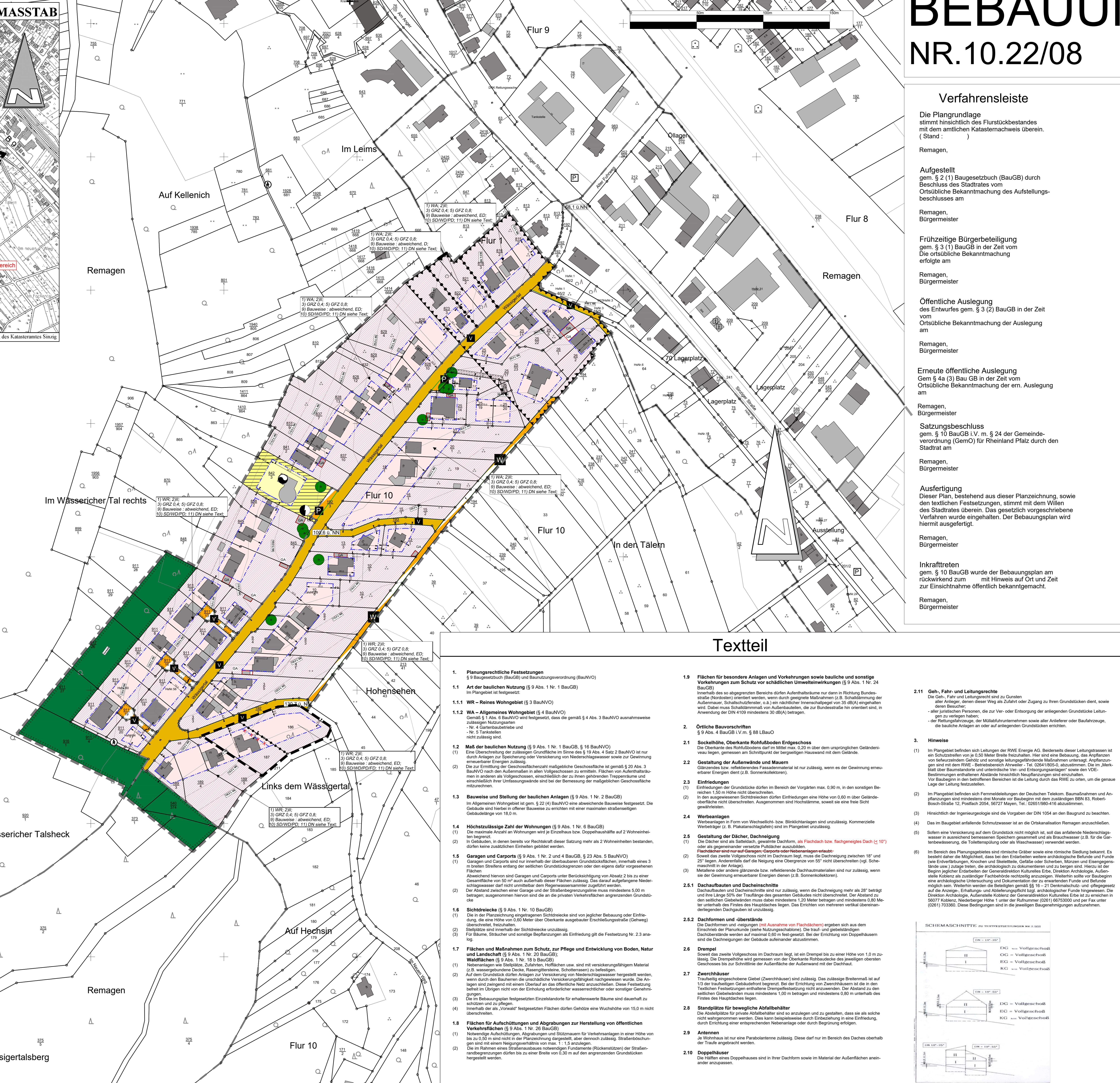
BEBAUUNGSPLAN

NR. 10.22/08 " Wässigertal "

ÜBERSICHTSPLAN • OHNE MASSTAB



Auszug aus der deutschen Grundkarte 8604 • Vervielfältigung mit Genehmigung des Katasteramtes Sinzig

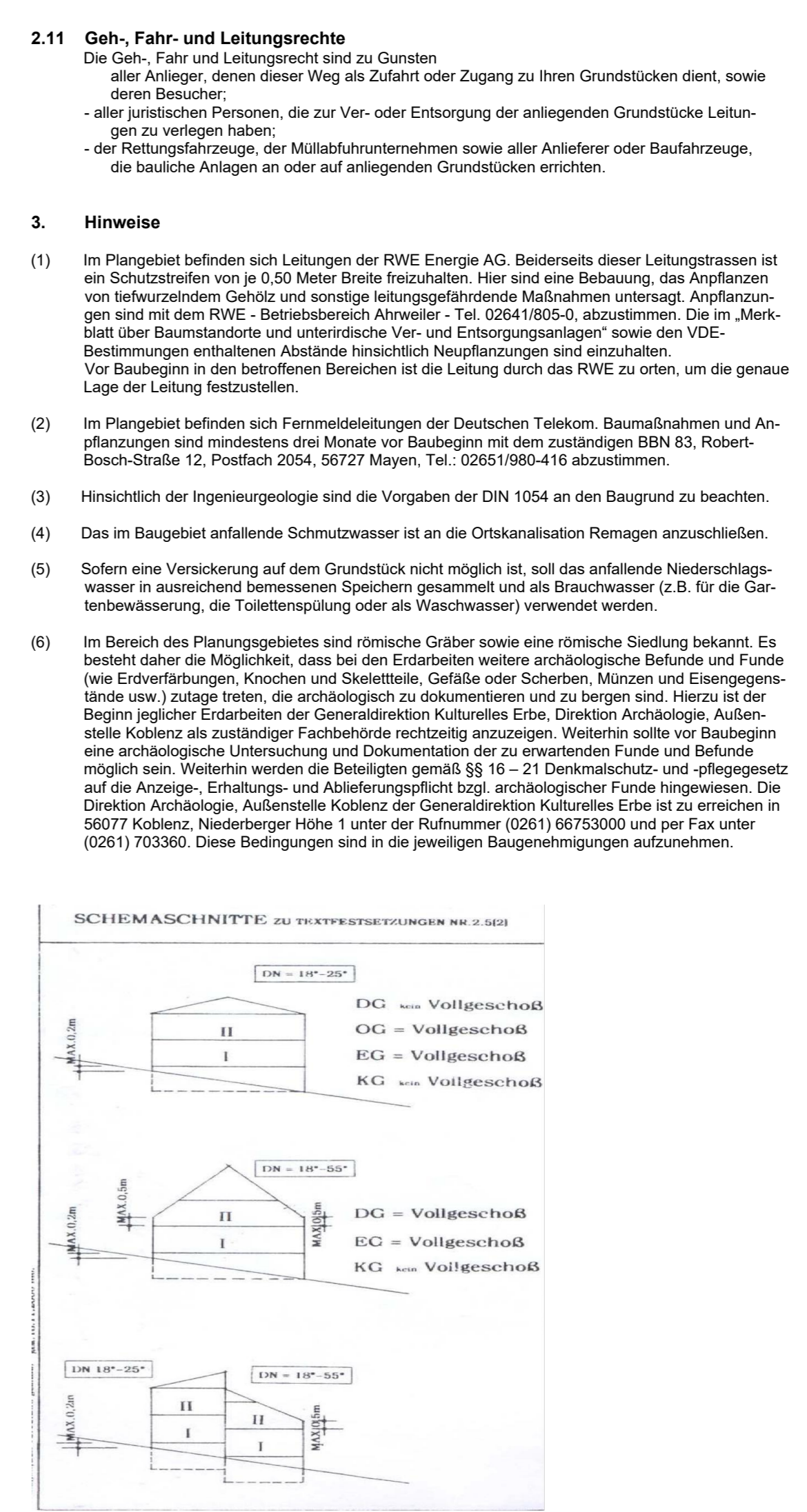


- ### Verfahrensleiste
- Die Plangrundlage stimmt hinsichtlich des Flurstückbestandes mit dem amtlichen Katasternachweis überein. (Stand :)
- Remagen, Bürgermeister
- Aufgestellt** gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) durch Beschluss des Stadtrates vom Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am
- Remagen, Bürgermeister
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung** gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am
- Remagen, Bürgermeister
- Öffentliche Auslegung** des Entwurfes gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung am
- Remagen, Bürgermeister
- Erneute öffentliche Auslegung** Gem § 4a (3) Bau GB in der Zeit vom Ortsübliche Bekanntmachung der em. Auslegung am
- Remagen, Bürgermeister
- Satzungsbeschluss** gem. § 10 BauGB i.V. m. § 24 der Gemeindeverordnung (GemO) für Rheinland Pfalz durch den Stadtrat am
- Remagen, Bürgermeister
- Ausfertigung** Dieser Plan, bestehend aus dieser Planzeichnung, sowie den textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Willen des Stadtrates überein. Das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
- Remagen, Bürgermeister
- Inkrafttreten** gem. § 10 BauGB wurde der Bebauungsplan am rückwirkend zum mit Hinweis auf Ort und Zeit zur Einsichtnahme öffentlich bekanntgemacht.
- Remagen, Bürgermeister

- ### ZEICHENERKLÄRUNG
- #### Art und Maß der baulichen Nutzung
- allgem. Wohngebiet nicht überbaubar / überbaubar
 - reines Wohngebiet nicht überbaubar / überbaubar
- #### Nutzungsschablone (soweit wie verwendet)
1. Art der baulichen Nutzung
 2. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 3. Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
 4. Grundfläche (GR) als Höchstmaß
 5. Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
 6. Geschosfläche (GF) als Höchstmaß
 7. Baumassenzahl (BMZ) als Höchstmaß
 8. Baumasse (BM) als Höchstmaß
 9. Bauweise
 10. Dachformen
 11. Dachneigung DN
 12. Firsthöhe als Höchstmaß
 13. Traufhöhe als Höchstmaß
- #### Verkehrsflächen
- Baugrenze
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung
 - Privater verkehrsberuhigter Bereich
 - Parkfläche
 - öffentlicher Wirtschaftsweg
- #### Versorgungsflächen
- Versorgungsfläche nicht überb./ überbaub.
 - Zweckbestimmung : Elektro
 - Zweckbestimmung : Wasser
- #### Grünfläche
- Grünflächen privat Zweckbestimmung: Park
 - Hinweis: entfallen**
- #### Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Erhaltung von Bäumen
 - Umgrenzung von Flächen mit Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- #### Flächen für die Landwirtschaft und Wald
- Waldfläche
- #### Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplan Nr. 10.22/07
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplan Nr. 10.22/08
 - aufgehobene Baugrenze
 - Umgrenzung der Flächen bei deren Bebauung bes. bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind
 - Umgrenzung von Flächen für Garagen
 - Mit Geh. Fahr. und Leitungsrechten zu belastende Fläche
 - Abgrenzung unterschiedlicher Arten oder Maße der Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO; § 16 Abs. 5 BauNVO)
- #### Nachrichtliche Darstellung
- Nachbarplan
 - Höhenlinie über NN

Textteil

- Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Bauordnungsverordnung (BauNVO) im Plangebiet ist festgesetzt:
 - Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Im Plangebiet ist festgesetzt:
 - WR – Reines Wohngebiet** (§ 3 BauNVO)
 - WA – Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten:
 - Nr. 4 Gartenlaubbäume und
 - Nr. 5 Tankstellen nicht zulässig sind.
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO) Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nur durch Anlagen zur Speicherung oder Versickerung von Niederschlagswasser sowie zur Gewinnung erneuerbarer Energien zulässig.
 - Die zur Ermittlung der Geschosflächenzahl mögliche Geschosfläche ist gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO nach der Außenmaße in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Außenbalconen in anderen als Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Bemessung der maßgeblichen Geschosfläche mitzurechnen.
 - Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Im Allgemeinen Wohngebiet ist gem. § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind hierbei in offener Bauweise zu errichten mit einer maximalen straßenseitigen Gebäuhöhe von 15,0 m.
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO) Die maximale Anzahl an Wohnungen wird je Einheits- bzw. Doppelhaushälfte auf 2 Wohneinheiten begrenzt. In Gebäuden, in denen bereits vor Rechtskraft dieser Satzung mehr als 2 Wohneinheiten bestanden, dürfen keine zusätzlichen Einheiten errichtet werden.
 - Garagen und Carports** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO) Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb eines 3 m breiten Bereiches der südlichen Grundstücksgrenze oder des eigens dafür vorgesehenen Abweichungsbereiches innerhalb der südlichen Grundstücksgrenze oder des eigens dafür vorgesehenen Bereiches zulässig. Garagen und Carports unter Berücksichtigung von Absatz 2 bis zu einer Gesamtfläche von 50 m² auch außerhalb dieser Flächen zulässig. Das darauf aufzufahrende Niederschlagswasser darf unmittelbar dem Regenwasserkanal zugeführt werden. Der Abstand zwischen einer Garage und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,00 m betragen; ausgenommen hiervon sind die an die privaten Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke.
 - Sichtschilde** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) Die in der Planzeichnung eingezeichneten Sichtschilde sind von jeglicher Bebauung oder Einfriedung, die eine Höhe von 1,90 Meter über Oberkante wegweisender Erschließungsweg (Gehweg) überschreitet, freizuhalten. Sichtschilde sind innerhalb der Sichtschilde zulässig. Für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen als Einfriedung gilt die Festsetzung Nr. 2.3 analog.
 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):
 - Waldflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 19 b BauGB): Nebenanlagen wie Bestände, Zäunen, Hofrinnen usw. sind mit versickerungsfähigem Material (z.B. wasserpermeablem Decke, Rasengittersteine, Schottersteinen) zu befestigen. Auf dem Grundstück dürfen Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser hergestellt werden, wenn durch den Bauherrn die ursächliche Versickerungsfähigkeit nachgewiesen wurde. Die Anlagen sind zeitgleich mit einem Überlauf in das öffentliche Netz anzuschließen. Diese Festsetzung bezieht im Übrigen nicht von der Einleitung erforderlicher wasserrechtlicher oder sonstiger Genehmigungen.
 - Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelstandorte für erhaltenswerte Bäume sind dauerhaft zu schützen und zu pflegen.
 - Inwieweit der als „Vorwand“ festgesetzten Flächen dürfen Gehölze eine Wuchshöhe von 15,0 m nicht überschreiten.
 - Flächen für Aufschüttungen und Abgraben zur Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
 - Notwendige Aufschüttungen und Abgräben zum Stützmauern für Verkehrsanlagen in einer Höhe von bis zu 0,50 m sind nicht in der Planzeichnung dargestellt, aber dennoch zulässig. Straßenböschungen sind mit einem Anbauverhältnis von 1 : 1 anzulegen.
 - Die im Rahmen eines Straßenausbauens notwendigen Fundamente (Pfeckensitzler) der Straßenbegrenzungslinien dürfen bis zu einer Breite von 0,30 m auf den angrenzenden Grundstücken hergestellt werden.
 - Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen sowie bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Inwieweit die so abgegrenzten Bereiche dürfen Außenluftkonzentrationen nach Richtung Bundesstraße (Nordosten) orientiert werden, wenn durch geeignete Maßnahmen (z.B. Schallschirmung der Außenmauer, Schallschutzfenster, o.ä.) ein nächtlicher Innenrauschpegel von 35 dB(A) eingehalten wird. Dabei muss Schallschirmmaß von Außenbauteilen der zur Bundesstraße hin orientierten in Anwendung der DIN 4109 mindestens 30 dB(A) betragen.
 - Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)
 - Sockelhöhe, Oberkante Rohfußbodens Erdgeschoss** Die Oberkante des Rohfußbodens darf im Mittel max. 0,20 m über den ursprünglichen Gelände-niveau liegen, gemessen am Schnittpunkt der bergseitigen Hauswand mit dem Gelände.
 - Gestaltung der Außenwände und Mauern** Gebäudes bzw. reflektierendes Fassadenmaterial ist nur zulässig, wenn es der Gewinnung erneuerbarer Energien dient (z.B. Sonnenkollektoren).
 - Einfriedigungen**
 - Einfriedigungen der Grundstücke dürfen im Bereich der Vorgärten max. 0,90 m, in den sonstigen Bereichen 1,50 m Höhe nicht überschreiten.
 - In den ausgewiesenen Sichtschilden dürfen Einfriedungen eine Höhe von 0,60 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten. Ausgenommen sind Höchstmaße, soweit sie eine feste Sicht gewährleisten.
 - Werbeanlagen** In Form von Wechsel- bzw. Blinklichtanlagen sind unzulässig; Kommerzielle Werbeanlagen (z. B. Plakatschichtafeln) sind im Plangebiet unzulässig.
 - Gestaltung der Dächer, Dachneigung**
 - Die Dächer sind als Satteldach, gewalmte Dachform, als Flachdach bzw. flachgedächtes Dach (< 10°) oder als gegeneinander versetzte Pultdächer auszubilden. Flächendächer sind nur auf Dachneigung zulässig.
 - Soweit das zweite Vollgeschoss nicht im Dachraum liegt, muss die Dachneigung zwischen 18° und 25° liegen. Andernfalls darf die Neigung eine Obergrenze von 50° nicht überschreiten (vgl. Scheinmaßstab der Anlagen).
 - Metalle oder andere glänzende bzw. reflektierende Dachmaterialien sind nur zulässig, wenn sie der Gewinnung erneuerbarer Energien dienen (z.B. Sonnenkollektoren).
 - Dachaufbauten und Dachanschnitte** Dachaufbauten und Dachanschnitte sind nur zulässig, wenn die Dachneigung mehr als 28° beträgt und ihre Länge 50% der Traufbreite des gesamten Gebäudes nicht übersteigt. Der Abstand zu den seitlichen Gebäudewänden muss über mindestens 1,20 Meter betragen und mindestens 0,80 Meter unterhalb des Firstes des Hauptgebäudes liegen. Das Errichten von vertikalen trauf- über- oder anliegenden Dachbauten ist unzulässig.
 - Dachformen und -oberstände** Die Dachformen und -oberstände (mit Ausnahme von Flachdächern) ergeben sich aus dem Erdschnitt der Planung (siehe Nutzungsschablone). Die trauf- und gebäudehängigen Dachüberstände werden auf maximal 0,60 m festgesetzt. Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind die Dachneigungen der Gebäude aufeinander abzustimmen.
 - Drempl** Soweit das zweite Vollgeschoss im Dachraum liegt, ist ein Drempl bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Die Dremplhöhe wird gemessen von der Oberkante der Rohbauwand des jeweiligen obersten Geschosses bis zur Schneitlinie der Außenwand der Außenwand mit der Dachtraufe.
 - Zwerchhäuser** Traufseitig eingeschobene Giebel (Zwerchhäuser) sind zulässig. Das zulässige Breitenmaß ist auf 1/3 der traufseitigen Gebäudehöhe begrenzt. Bei der Errichtung von Zwerchhäusern ist die in den Textlichen Festsetzungen enthaltene Temperaturfestlegung nicht anzuwenden. Der Abstand zu den seitlichen Gebäudewänden muss mindestens 1,00 m betragen und mindestens 0,80 m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudes liegen.
 - Standplätze für bewegliche Abfallbehälter** Die Abstellplätze für private Abfallbehälter sind so anzulegen und zu gestalten, dass sie als solche nicht wahrgenommen werden. Dies kann beispielsweise durch Einbeziehung in eine Einfriedung, durch Errichtung einer entsprechenden Nebenanlage oder durch Begrünung erfolgen.
 - Antennen** Die Wohnhäuser ist nur eine Parabolantenne zulässig. Diese darf nur im Bereich des Daches oberhalb der Traufe angebracht werden.
 - Doppelhäuser** Die Hallen eines Doppelhauses sind in ihrer Dachform sowie im Material der Außenflächen aneinander anzupassen.



STADT REMAGEN

Bebauungsplan Nr. 10.22/08 " Wässigertal "

GEMARKUNG REMAGEN FLUR 1, 10 u. 12 RAHMENKARTE 8704A, 8704B u. 8704C

KOCKS baupl./gepr.: Mansfeld Koblenz, den 11.03.2020
Blatt Gr. A/0 Quer
gezeichnet am :
geändert am :
Bearbeitungsstand : 11.03.2020

Geobasisinformationen mit Genehmigung der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland - Pfalz

Maßstab im Original 1:1000