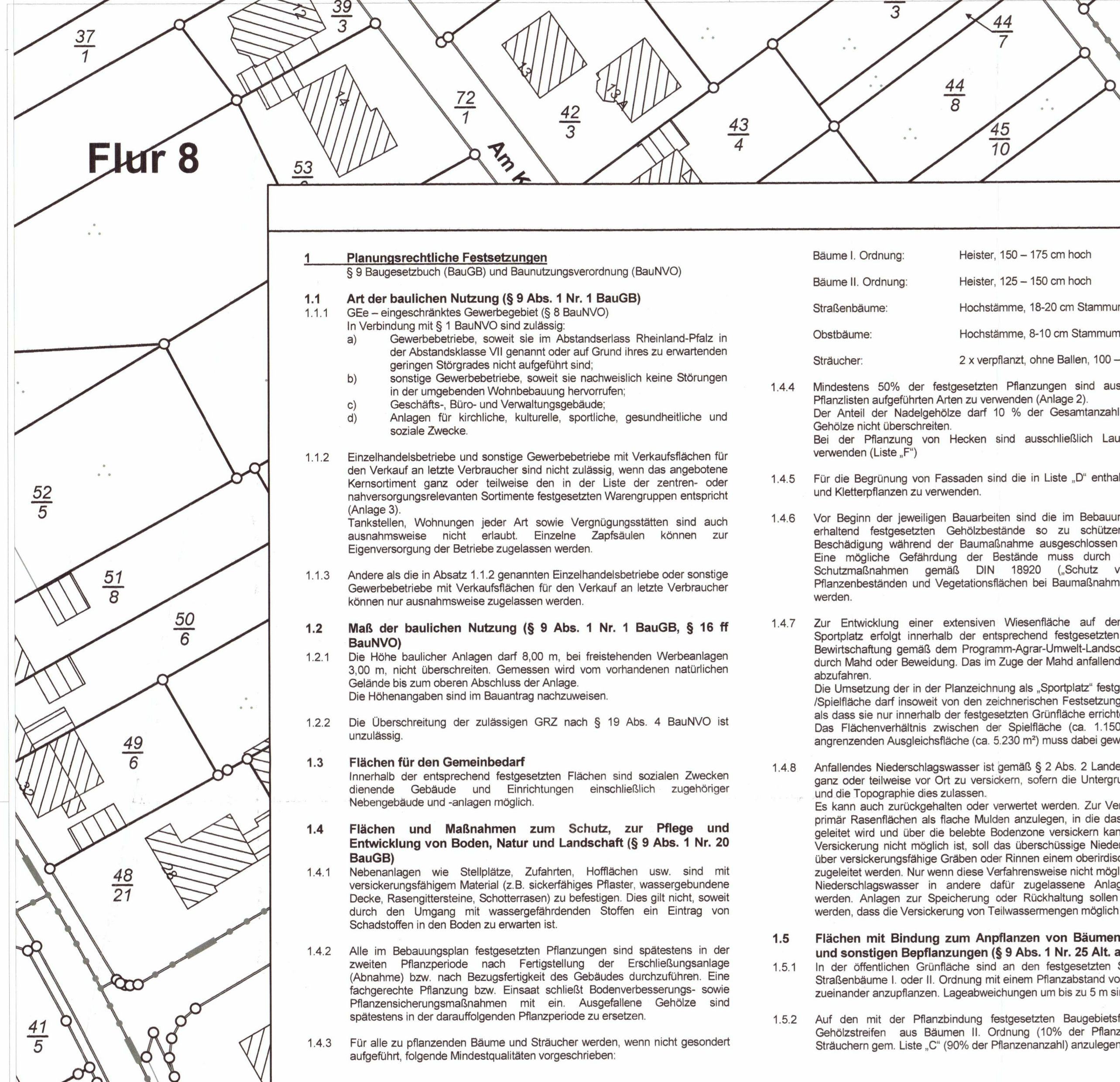


# Bebauungsplan 40.14/01

# "Gewerbegebiet Oedingen"

Flur 8



## Textteil

**1 Planungsrechtliche Festsetzungen**  
§ 9 BauGebZbuch (BauGB) und BauNutzungsverordnung (BauNVO)

**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
GE - eingeschranktes Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO) in Verbindung mit § 1 BauNVO sind zulässig

a) Gewerbebetriebe, soweit sie im Abstandsriemchen der Abstandsklasse VII gemäß oder auf Grund ihres zu erwartenden geringen Störgrades nicht aufgeführt sind;  
b) sonstigen Gewerbebetriebe, soweit sie nachweislich keine Störungen in der umgebenden Wohnbebauung hervorrufen;  
c) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsbauwerke;  
d) Anlagen für kirchliche, kulturelle, sportliche, gesundheitliche und soziale Zwecke.

**1.2 Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsfächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind nicht zulässig, wenn das angebotene Kernsortiment ganz oder teilweise in der Liste der zentren- oder nahversorgungrelevanten Sortimente festgesetzter Warengruppen entspricht (Anlage 3).**  
Tankstellen, Wohnungen jeder Art sowie Vergnügungstätten sind auch ausnahmsweise nicht erlaubt. Einzelne Zapfstellen können zur Eigenversorgung der Betriebe zugelassen werden.

**1.3 Andere als die in Absatz 1.1.2 genannten Einzelhandelsbetriebe oder sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsfächen für den Verkauf an letzte Verbraucher können nur ausnahmsweise zugelassen werden.**

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)**  
Die Höhe baulicher Anlagen darf 8,00 m bei freistehenden Werbeanlagen 3,00 m nicht überschreiten. Gemessen wird vom vorhandenen natürlichen Gelände bis zum oberen Abschluss der Anlage.  
Die Höhenangaben sind im BauNutzungsverzeichnis.  
1.2.2 Die Überschreitung der zulässigen GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist unzulässig.

**1.3 Flächen für den Gemeinbedarf**  
Innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen sind sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen einschließlich zugehöriger Nebengebäude und -anlagen möglich.

**1.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Nebenwegen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material (z.B. sickerfähiges Pflaster, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schottersteinen) zu befestigen. Dies gilt nicht, soweit durch den Umgang mit wasserleitenden Stoffen ein Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu erwarten ist.

**1.4.2 Alle im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzen sind spätestens in der zweiten Planungsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlage (Abnahme) bzw. nach Baugangfertigkeit des Gebäudes durchzuführen. Eine fachgerechte Planung bzw. Einsatz sickerfähiger Bodenverbesserungs- sowie Pflanzenanzugsmaßnahmen mit ein- oder zweijährigen Gehölzen sind spätestens in der darauffolgenden Planungsperiode zu ersetzen.**

**1.4.3 Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden, wenn nicht gesondert aufgeführt, folgende Mindestqualitäten vorgeschrieben:**

Bäume I. Ordnung	Heister, 150 - 175 cm hoch
Bäume II. Ordnung	Heister, 125 - 150 cm hoch
Straßenbäume	Hochstämmle, 18-20 cm Stammumfang
Obstbäume	Hochstämmle, 8-10 cm Stammumfang
Sträucher	2x verpflanzt, ohne Ballen, 100 - 125 cm hoch

**1.4.4** Mindestens 50% der festgesetzten Pflanzen sind aus den in den Planzeilen aufgeführten Arten zu verwenden (Anlage 2). Der Anteil der Nadelgehölze darf 10% der Gesamtanzahl angepflanzter Gehölze nicht überschreiten.  
**1.4.5** Bei der Pflanzung von Hecken sind ausschließlich Laubholzarten zu verwenden (Liste „F“).

**1.4.6** Für die Begrünung von Fassaden sind die in Liste „D“ enthaltenen Schling- und Kletterpflanzen zu verwenden.

**1.4.7** Vor Beginn der jeweiligen Bauarbeiten sind die im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzten Gehölzbestände so zu schützen, dass eine Beschädigung während der Baumaßnahme ausgeschlossen werden kann. Eine mögliche Gefährdung der Bestände muss durch entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18300 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) gemindert werden.

**1.4.8** Zur Entwicklung einer extensiven Wasserfläche auf dem ehemaligen Sportplatz erfolgt innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen eine Bewirtschaftung gemäß dem Programm „Agrar-Umwelt-Landschaft (PAULUS)“ durch Mahd oder Beweidung. Das im Zuge der Mahd anfallende Schottergut ist abzufahren.  
Die Umsetzung der in der Planzeichnung als „Sportplatz“ festgesetzten Grün-Spezifische darf insoweit von den zeichnerischen Festsetzungen abweichen, als dass sie nur innerhalb der festgesetzten Grünfläche errichtet werden darf. Das Flächenverhältnis zwischen der Sportfläche (ca. 1.150 m²) und der angrenzenden Ausgleichsfläche (ca. 5.230 m²) muss dabei gewahrt bleiben.

**1.4.9** Anfallendes Niederschlagswasser ist gemäß § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz ganz oder teilweise vor Ort zu versickern, sofern die Untergrundverhältnisse und die Topographie dies zulassen.  
Es kann auch zurückgehalten oder verwendet werden. Zur Versickerung sind primär Rasenflächen als fache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und über die belabete Bodenzone versickern kann. Sowie eine Versickerung nicht möglich ist, soll das überschüssige Niederschlagswasser über versickerungsfähige Gräben oder Rinnen einem oberirdischen Gewässer zugeleitet werden. Nur wenn diese Vorkehrungen nicht möglich sind, darf das Niederschlagswasser in andere dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden. Anlagen zur Speicherung oder Rückhaltung sollen so ausgeführt werden, dass die Versickerung von Feinschwebstoffen möglich ist.

**1.5 Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Alt. 4 BauGB)**  
1.5.1 In der öffentlichen Grünfläche sind an den festgesetzten Stellen nach 4 Stadtbäume I. oder II. Ordnung mit einem Pflanzenbestand von mind. 10,0 m zueinander anzupflanzen. Lageabweichungen um bis zu 5 m sind gestattet.  
1.5.2 Auf den mit der Pflanzbindung festgesetzten Bepflanzungsflächen ist ein Gehölzstreifen aus Bäumen II. Ordnung (10% der Pflanzenanzahl) und Sträuchern gen. Liste „C“ (90% der Pflanzenanzahl) anzupflanzen.

**2 Örtliche Bauvorschriften**  
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO

**2.1 Gestaltung der Dächer**  
2.1.1 Für die Dachdeckung sind matte, dunkle Farbtöne (grau, granit, anthrazit oder ähnlich) zu wählen. Anlagen zur Gewinnung solarer Energie sind hiervon ausgenommen.  
2.1.2 Dachaufbauten sind ausschließlich in Form von Einzelgäuben, die sich hinsichtlich ihrer Lage in die Gliederung der Fassade einfügen, oder traufseitig eingeschobener Giebel (Zwerchhaus) zulässig, soweit ihr First mindestens 0,50 m unter dem des Hauptgiebels liegt. Ihre Länge darf insgesamt 1/3 der Traufbreite der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.  
Das Errichten von mehreren vertikal übereinanderliegenden Dachgäuben ist unzulässig.

**2.2 Werbeanlagen**  
Werbeanlagen in Form von Wechsellicht- bzw. Blinklichtanlagen sind unzulässig.

**3 Hinweise**  
3.1 Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die Vorgaben der einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und 2, DIN 1054) zu beachten. Sofern der Fachbetriebe werden für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauarbeiten, insbesondere solchen mit Laständerungen, in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.  
Das Plangebiet liegt nach Angaben des Landesamtes für Geologie und Bergbau im Bereich der bereits erschlossenen Bergwerkstätt „Arma“ (Bk) und „Umlenkach“ (Fu). Die genaue Lage der Abbaugruben kann nicht mehr ermittelt werden; ein konkreter Verdacht für historischen Bergbau innerhalb des Geltungsbereichs besteht jedoch nicht. Sollten bei Bauarbeiten gleichwohl Hinweise auf Bergbau vorzufinden werden, wird spätestens zu diesem Zeitpunkt die Erhebung eines Baugrundberichts bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.  
3.2 Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 19915 und 19731 sowie den Forderungen des Bodenschutz (BodSchG, BBodSchV) zu beachten.  
3.3 Es besteht die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten archaische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengeräte usw.) zutage treten, die von der Generaldirektion Kulturelles Erbe archaischologisch zu dokumentieren und zu bergen sind. Hierzu ist der Beginn jeglicher Erdarbeiten der Generaldirektion Kulturelles Erbe als zuständiger Fachbehörde rechtzeitig anzuzeigen (mind. 2 Wochen vorher). Auf die gemäß §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz geltende Anzeige-, Erhaltungs- und Abzieferpflicht für archaische Funde wird hingewiesen. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie - Archaische Denkmalschutzstelle, ist unter der Rufnummer 02519675-3000 zu erreichen. Diese Bedingungen sind in die jeweiligen Baugenehmigungen aufzunehmen.

**3.4** Angrenzend an das Plangebiet befindet sich nördlich des bisherigen Biotopzuges die Altanlage „Abtagungsstelle Remagen, in der Sandkauf“ Reg.-Nr. 131 000 70-214. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht besteht kein Handlungsbedarf.

**3.5** Bei der Gewinnung von Erdwärme ist zu beachten, dass tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden Gesten des Untergrund erfassen. Unter der Voraussetzung, dass die Wärmegewinnung nicht wasserführend ist oder der Wassergefährdungskategorie I entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckungsflächen gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zu Gewinnung von Erdwärme. Weitere Auflagen haben der Einzelanfrage vorzuleihen.

**3.6** Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation mit Anschluss an den Abwasserzweckverband „Wachberg-Remagen“ anzuschließen. Der Anschluss von Drainage- oder Niederschlagswasser an das Kanalsystem ist unzulässig.

**3.7** Auf dem privaten Grundbesitz anfallendes Niederschlagswasser ist dort zu fassen und entsprechend den Regelungen des Landeswassergesetzes zu versickern, zurückzuführen oder abzuführen. Zusätzlich zu Flächenversickerung wird die Sammlung in Zisternen und Verwertung als Brauchwasser empfohlen. Einrichtungen und Anlagen zur Speicherung oder Rückhaltung von Niederschlagswasser sollen so ausgeführt werden, dass eine Versickerung von Feinschwebstoffen möglich ist.  
Ein Ableiten auf öffentliche Flächen ist nicht zulässig. Ebenso ist der Anschluss von Drainage- oder Niederschlagswasser an das Kanalsystem unzulässig.

**3.8** Für das Gebiet der Stadt Remagen besteht eine Baumschutzsatzung, mit der alle Bäume außerhalb des Waldes mit einem Umfang von mind. 0,8 m (gemessen in 1 m Höhe) geschützt werden.

**3.9** Auf die arten- und naturschutzrechtlichen Bestimmungen der §§ 37 ff BBodSchG zum Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen wird hingewiesen.

**3.10** Beim Neu-, Aus- und Umbau von Gebäuden und Freianlagen ist eine barrierefreie Nutzbarkeit anzustreben.

**3.11** Zur Sicherstellung der Abfallentsorgung insbesondere für den Erweiterungsbau ist die BGI 510/4 zu beachten. Alternativ müssen die Müllgefäße an die nächstgelegene Anfallstelle verbracht werden.

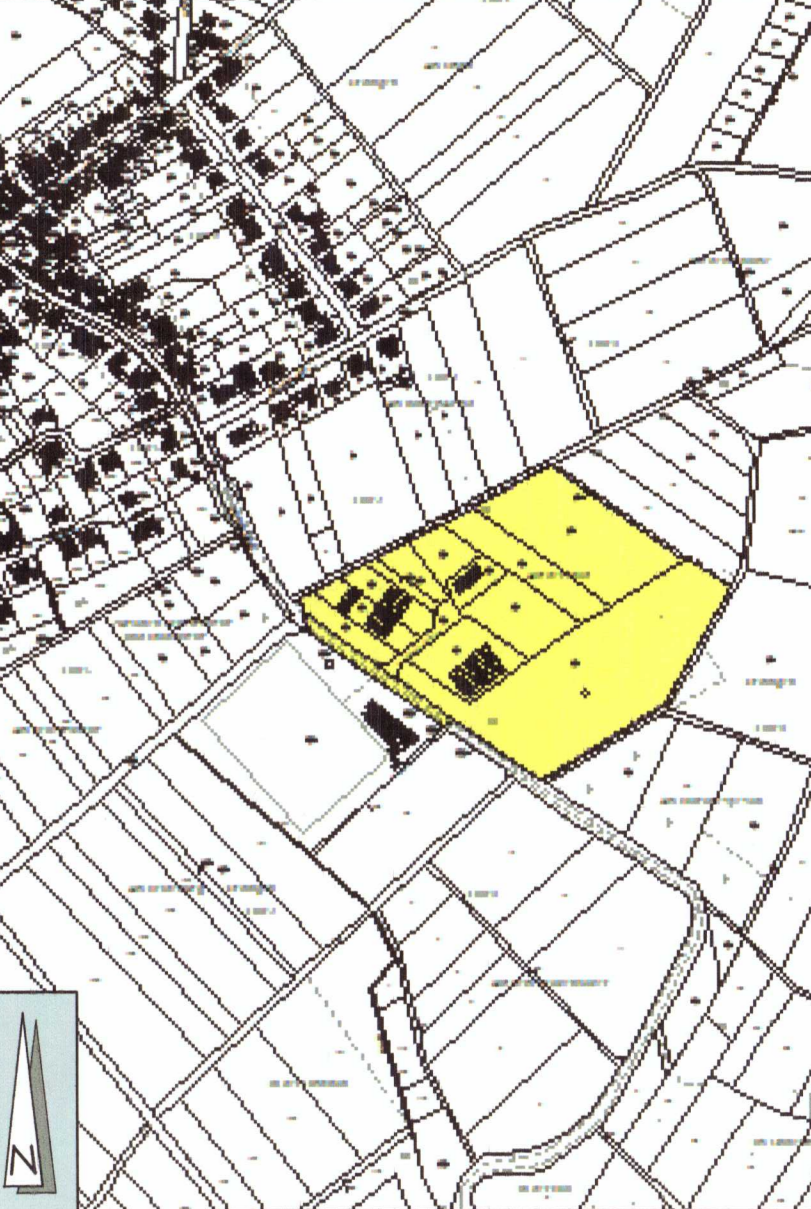
**3.12** Im öffentlichen Verkehrsraum sind Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorrangig zum Schutz dieser Leitungen vor eindringenden Wurzeln wird empfohlen. Gebilde mit einem Abstand von mind. 0,50 m zur Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen (Austri) der Pflanzen aus dem Boden), soweit sich aus rechtlicher Gründen keine anderen Regelungen ergeben.

**3.13** In dem Plangebiet liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau zur Verfügung stehende Informationen über die geologischen Verhältnisse des Plangebietes, die die geologische Karte des Plangebietes ermöglichen.

## Anlagen zum Textteil

- Anlage 1**  
(Auszug aus der Anlage zum Abstandsflächenrelass (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Abstandsflächen)
- Abstandsfläche VII  
179 Anlagen zum mechanischen Bsp- oder Verarbeiten von Asbestzergüssen auf Maschinen  
180 Betriebe zur Herstellung von Fertigerzeugnissen (Kantinenindustrie, Catering, Betriebe)  
181 Schlossereien, Drehereien, Schleifereien oder Schleifereien  
182 Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharz  
183 Autoclavierereien  
184 Tischlereien oder Schreinereien  
185 Tapetenfabriken, die nicht durch lfd. Nr. 112 oder 113 erfasst werden  
186 Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhschneidereien  
187 Kompostierungsanlagen  
188 Anlagen zur Herstellung von Reispastastoffen, Industrieweine oder Putzweine  
189 Spinnereien oder Webereien  
190 Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien  
191 Großschneidereien oder große chemische Reinigungsanlagen  
192 Betriebe des Farnsch-, Rundfunk-, Telefonie-, Telegrafie- oder Putzweine  
193 Elektrogeräteeinrichtungen sowie der sonstigen elektronischen oder fernmechanischen Industrie  
194 Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten  
195 Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten  
196 Anlagen zur Runderneuerung von Reifen, soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden
- Anlage 2**  
Pflanzliste
- Liste „A“ - Bäume I. Ordnung**  
Acer pseudoplatanus  
Acer platanoides  
Fraxinus excelsior  
Quercus petraea  
Tilia cordata
- Liste „B“ - Bäume II. Ordnung**  
Acer campestre  
Carpinus betulus  
Corylus avellana  
Crataegus monogyna  
Fagus sylvatica  
Populus tremula  
Prunus avium  
Prunus padus  
Salix caprea  
Sorbus aucuparia  
Sorbus torminalis
- Liste „C“ - Sträucher**  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus monogyna  
Eucalyptus europaeus  
Lonicera xylosteu  
Rhamnus cathartica  
Rosa canina  
Rosa tomosia  
Salix caprea  
Salix purpurea  
Sambucus nigra  
Viburnum opulus
- Liste „D“ - Schling- und Kletterpflanzen**  
Clematis l. A.  
Fallopia suberita  
Hedera helix  
Hydrangea petiolaris  
Lonicera l. A.  
Parthenocissus l. A.  
Vitis coignetiae  
Vitis vulp.  
Wisteria l. A.  
(oder Sorten aus den vorgenannten Arten)
- Liste „E“ - Streuobst**  
Apfelsorten  
Baumannen Renette Goldbräune, Landsberger Renette, Blüthenfelder Spätling, Grafenstener Ontario, Bohnwädel, Jakob Fischer, Winterambur, Zuccalmaglio Renette, Danziger Kantapfel, Kaiser Wilhelm, Borkoop, Jakob Lebel
- Liste „F“ - Heckenpflanzen**  
Acer campestre  
Berberis l. A.  
Carpinus betulus  
Cornus sanguinea  
Crataegus monogyna  
Fagus sylvatica  
Ligustrum vulgare l. S.  
Viburnum opulus
- Liste „G“ - Heckenpflanzen**  
Feldahorn  
Sauerdom (nur grünblättrige Sorten)
- Liste „H“ - Heckenpflanzen**  
Blutroter Hirtengelb  
Weißdorn  
Pfeifenröhchen  
Heckenkirsche  
Kreuzdorn  
Hundertrot  
Fitzsee  
Salweide  
Purpurne Weide  
Hainbuche  
Gemeiner Schneeball
- Liste „I“ - Heckenpflanzen**  
Waldröbe  
Krotzsch  
Efeu  
Kletterhortensie  
Heckenkirsche (kletternde Arten)  
Wilder Wein  
Wilder Wein  
Weinrebe  
Blauregen  
(oder Sorten aus den vorgenannten Arten)
- Liste „J“ - Heckenpflanzen**  
Alexander Lucas, Gelber Butterbirne, Williams Christ, Ciapps Liebling, Gute Luise, Conference, Veitensdachtornbe
- Zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten: Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuss sowie Südkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Mispel)

## Übersichtsplan ohne Maßstab



## Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO
- Gewerbegebiet nicht überbaubar/überbaubar
  - Flächen f. d. Gemeinbedarf nicht überbaubar/überbaubar
  - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO
- Nutzungsschablone (soweit verwendet)**
- Art der baulichen Nutzung
  - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
  - Grundfläche (GR) als Höchstmaß
  - Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
  - Geschossfläche (GF) als Höchstmaß
  - Baumassenzahl (BMZ) als Höchstmaß
  - Baumasse (BM) als Höchstmaß
  - Bauweise
  - Dachform (Satteldach/Walmdach/Pultdach)
  - Dachneigung (DN)
  - Firsthöhe als Höchstmaß
  - Traufhöhe als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- Baugrenze
  - Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
  - Ohne Einfahrtsbereich
- Grünflächen**  
§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 25, 26 und Abs. 8 BauGB
- Grünflächen öffentlich
  - Sportplatz
  - Wald
- Verfahrensvermerke**  
Kartengrundlage  
Geobasisinformationen des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (UTM / R ETRS89) (Stand: 07.04.2014)
- Aufgestellt**  
gem. § 2 (1) BauGEBuch (BauGB) durch Beschluss des Stadtrates vom 19.10.2012  
Remagen, 25.06.2014  
Bürgermeister
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung**  
gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 23.01.2014 bis 24.02.2014. Die örtliche Bekanntmachung erfolgte am 15.01.2014.  
Remagen, 25.06.2014  
Bürgermeister
- Öffentliche Auslegung**  
des Entwurfes gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 03.04.2014 bis 05.05.2014. Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung am 26.03.2014.  
Remagen, 25.06.2014  
Bürgermeister
- Satzungsbeschluss**  
gem. § 10 BauGB i. V. m. § 24 der Gemeindeverordnung (GemO) für Rheinland Pfalz durch den Stadtrat am 19.05.2014.  
Remagen, 25.06.2014  
Bürgermeister
- Ausfertigung**  
Dieser Plan, bestehend aus dieser Planzeichnung sowie den fachlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Willen des Stadtrates überein. Das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hermit ausgestellt.  
Remagen, 25.06.2014  
Bürgermeister
- Inkrafttreten**  
gem. § 10 BauGB wurde der Bebauungsplan am 08.10.2014 bekanntgemacht.  
Remagen, 09.10.2014  
Bürgermeister

Flur 3



eingeschr. GE; GRZ 0,7;  
BMZ 5,0;  
Bauweise offen;  
FH 8,00 m;

eingeschr. GE; GRZ 0,7;  
BMZ 5,0;  
Bauweise offen;  
FH 8,00 m;

## Verfahrensvermerke

- Maßnahmen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft**  
§ 9 Abs. 2 Nr. 15 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 25, 26 und Abs. 8 BauGB
- Maßnahmen zum Schutz und Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Anpflanzungsfläche
  - Erhaltungsbinding
  - Bäume Erhaltung
  - Anpflanzung von Bäumen
- Sonstige Planzeichen**
- Parzellenerschlag
  - Geltungsbereich
  - von Bebauung freizuhaltende Flächen
- STADT REMAGEN**
- Bebauungsplan 40.14/01 "Gewerbegebiet Oedingen"**  
GEMARKUNG Oedingen FLUR 9  
RAHMENKARTEN 8208A, 8208C und 8208D
- Bearbeiter: g. Zeichnung: JWM/0  
Remagen, 26.06.2014
- Geobasisinformationen mit Genehmigung der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz
- Blatt G. DN A1  
Bearbeitungsstand: 26.11.2014
- Maßstab im Original 1:500

Am Hölzchespesch