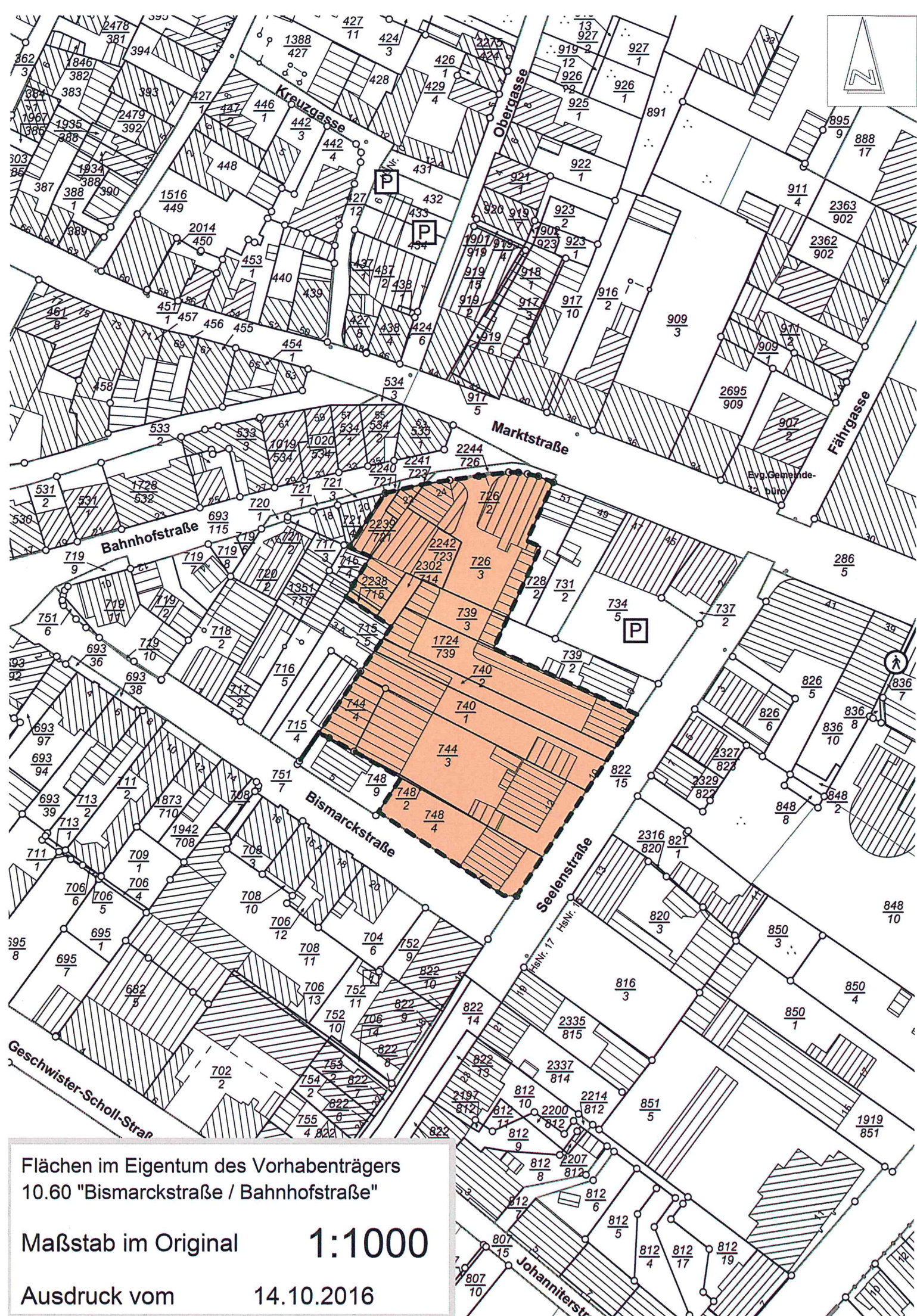


Städtebaulicher Vertrag
zum Bebauungsplan 10.60 „Bismarckstraße / Bahnhofstraße“, Remagen

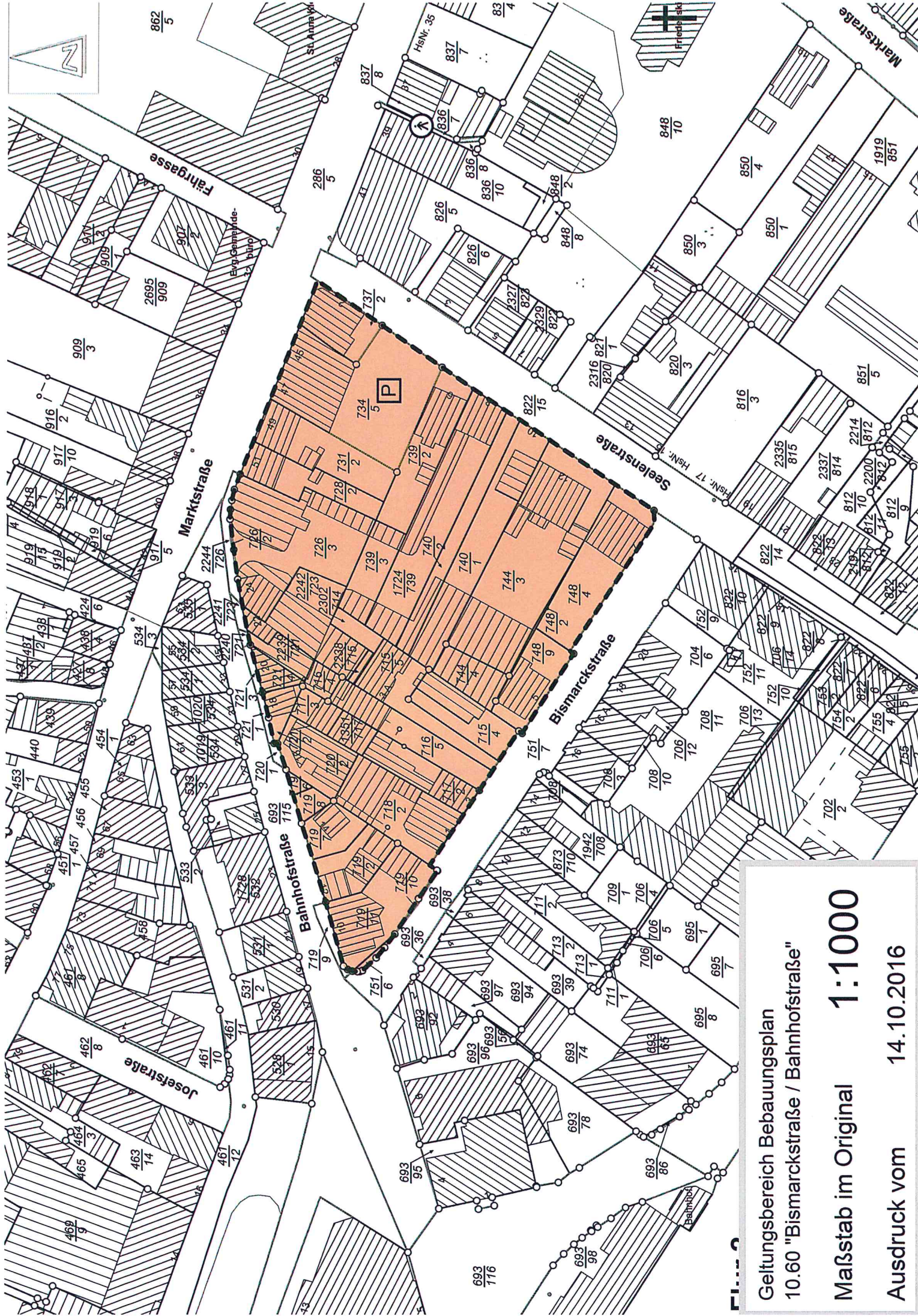


Flächen im Eigentum des Vorhabenträgers
10.60 "Bismarckstraße / Bahnhofstraße"

Maßstab im Original 1:1000

Ausdruck vom 14.10.2016

Städtebaulicher Vertrag
zum Bebauungsplan 10.60 „Bismarckstraße / Bahnhofstraße“, Remagen



Geltungsbereich Bebauungsplan
10.60 "Bismarckstraße / Bahnhofstraße"

Maßstab im Original **1:1000**

Ausdruck vom **14.10.2016**

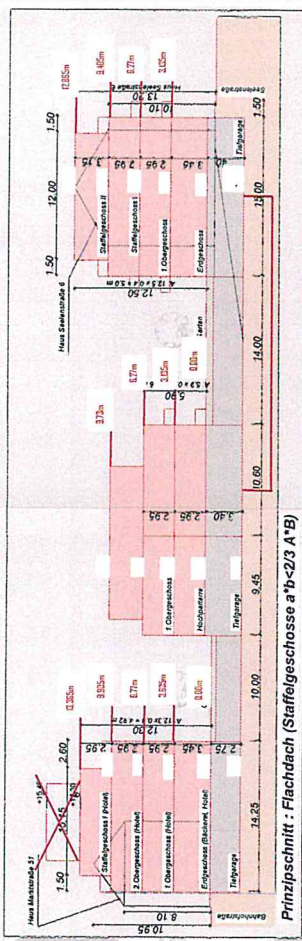
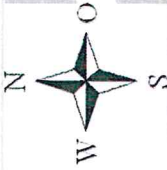
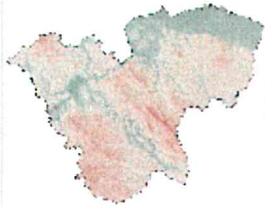
Städtebaulicher Vertrag
zum Bebauungsplan 10.60 „Bismarckstraße / Bahnhofstraße“, Remagen

Bauvorhaben: Stadtpalais Remagen Remagen		Baubeschreibung als Anlage zum Städtebaulichen Vertrag		bungarten architekten	
Projekt-nr.		2015-11			
Erstellt		24.09.2016			
Ersteller		Gerd Bungarten			
Betreff		Baubeschreibung Städtebaulicher Vertrag			
Punkt	Thema				
1	Allgemeine Baubeschreibung Beim Bauvorhaben „Stadtpalais Remagen“ handelt es sich um eine dreigliedrige Wohn- und Gewerbeanlage im Innenstadtbereich von Remagen zwischen Bahnhofstraße, Marktstraße, Selenstraße und Bismarckstraße.				
2	Nutzung Gebäude 1 – Bahnhofstraße/Marktstraße Das Gebäude 1 wird gewerblich genutzt. In einer Teilfläche des Erdgeschosses ist eine Nutzung als Bäckerei mit Außengastronomie im Innenhof vorgesehen. Alle anderen Flächen im Erdgeschoss sowie in den Obergeschossen werden als Hotel genutzt. Es werden maximal 30 Zimmer vorgesehen. Gebäude 2 – Innenhof Im Gebäude 2 ist eine Wohnnutzung vorgesehen. Insgesamt werden hier 12 Wohnungen in Größen von 34,00 m² bis 135,00 m² erstellt. Gebäude 3 – Seelenstraße/Bismarckstraße Im Gebäude 2 ist eine Wohnnutzung vorgesehen. Insgesamt werden hier 29 Wohnungen in Größen von 32,00 m² bis 120,00 m² erstellt. Tiefgarage In der eingeschossigen Tiefgarage sind 84 Stellplätze vorgesehen				
3	Gliederung Gebäude 1 – Bahnhofstraße/Marktstraße Das Gebäude besteht aus drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Im Innenhofbereich wird die Grenzbebauung an der Westseite zweigeschossig ausgeführt. Im Erdgeschoß ist straßenseitig ein Arkadengang vorgesehen, die Schaufensterfront ist zur Straße um 1,50 m zurück. Das Staffelgeschoss ist allseitig zurückgesetzt. Gebäude 2 – Innenhof Das Gebäude besteht aus zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Den Wohnungen ist jeweils ein Balkon, im EG eine Terrasse zugeordnet. Das Staffelgeschoss ist allseitig zurückgesetzt. Gebäude 3 – Seelenstraße/Bismarckstraße Das Gebäude besteht aus drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss.				

	Den Wohnungen ist jeweils ein Balkon, im EG eine Terrasse zugeordnet. Das Staffelgeschoss ist allseitig zurückgesetzt. In der Seelenstraße sind auf der Gebäudeseite ab dem 2. Obergeschoss die Geschosse zurückversetzt, um die Größe des Gebäudes zur Nachbarbebauung hin zu reduzieren und die Besonnung des Innenbereichs zu optimieren. Durch die vertikalen Rücksprünge in den Fassaden /Treppenhäuser und Balkone) erhält der Gebäudekörper eine Gliederung mit der Wirkung mehrerer Gebäude.
4	<u>Gestaltung</u> Fassade: - Anthrazitfarbene Fassade im Staffelgeschoss - Helle Putzfassade im Erdgeschoss bis zum 2. Obergeschoss - Lochfassaden in Haus 1 und 2 - Rasterartige Fassade im Haus 1 Fenster: - Vertikale, stehende Fensterformate mit braun abgesetzten Paneelelementen Geländer: - Stahlgeländer, anthrazitfarben mit senkrechten Füllstäben Dächer: Alle Dächer werden als Flachdach erstellt. - Dach Haus 2 sowie der zweigeschossige Bereich Haus 1 als Gründach. - Die Flachdachbereiche der Staffelgeschosse werden mit Betonwerksteinen im Bereich der Terrassen belegt, die restlichen Flächen werden als Gründach ausgeführt. - Der Innenhofbereich (Decke über Tiefgarage) sowie die straßenseitigen Flächen Gebäude 3 werden als Gründach oder im Bereich der Terrassen und Wege als Pflasterflächen oder wassergebundene Decken ausgeführt.
5	<u>Durchgängigkeit</u> Es wird eine fußläufige Verbindung zwischen der Marktstraße und der Bismarckstraße hergestellt, die für die Öffentlichkeit zugänglich ist. Diese erfolgt im Bereich der Marktstraße über einen Durchgang durch Gebäude 1 und wird über die Freibereiche des Innenhofs zur Bismarckstraße geführt.



Max-Planck-Straße 1
 53501 Graftschaft-Gelsdorf
 +49 2225 7097313
 Fax: 0 22 25 - 709 73 20
 gerd@bungartenarchitekten.de
 www.bungartenarchitekten.de



Prinzipsschnitt : Flachdach (Staffelgeschoss a'b'2/3 A'B')

