

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der
Innenentwicklung 10.63

"Rheinpromenade 10 + 11"

der Stadt Remagen



Textfestsetzungen

Stadt:	Remagen
Gemarkung:	Remagen
Flur:	3

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

Stand: Januar 2017

DR. SPRENGNETTER UND PARTNER GBR

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@sprenghetter-ingenieure.de
Internet: www.sprenghetter-ingenieure.de



Stadt:	Remagen		
Gemarkung:	Remagen	Flur:	3

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), letztgültige Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), letztgültige Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), letztgültige Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), letztgültige Fassung
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), letztgültige Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), letztgültige Fassung
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), letztgültige Fassung
- 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), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), letztgültige Fassung
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 459), letztgültige Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), letztgültige Fassung
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), letztgültige Fassung
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), letztgültige Fassung
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), letztgültige Fassung
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), letztgültige Fassung
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), letztgültige Fassung

Inhaltsverzeichnis

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	1
1.1 Art der baulichen Nutzung	1
1.2 Garagen und Stellplätze	1
1.3 Maß der baulichen Nutzung	1
1.3.1 Eintragungen in der Planzeichnung	1
1.3.2 Höhenlage der baulichen Anlage	2
1.4 Bauweise und Hausformen	2
1.5 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen	2
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	2
2.1 Gestalterische Festsetzungen	2
Dachform und Dachneigung	2
2.2 Zahl der Stellplätze und Garagen	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3 Hinweise	3
3.1 Hochwasser	3
3.2 Lage am Gewässer	4
3.3 Archäologie	4
3.4 Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit	4
3.5 Baugrund	5
3.6 Bodenschutz	5
3.7 Hinweise zum Artenschutz	5
3.8 Niederschlagswasser	5
3.9 Flächenbefestigung	5

Anlage

Anlage 1: Schnitt des Bauvorhabens (M 1:200)

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Reines Wohngebiet

§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

In dem reinen Wohngebiet sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO:

- Wohngebäude

Ausnahmsweise können nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO zugelassen werden:

- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen,
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Horizontale Gliederung

§ 9 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 7 BauNVO

Innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind in Geschossen mit einer Fußbodenhöhe (Rohbaumaß) unter 58,44 m über NN nur Garagen und Lagerräume zulässig. Zum dauernden Aufenthalt bestimmte Räume sind unzulässig.

1.2 Garagen

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

Im Plangebiet sind die Stellplatznachweise innerhalb eines Garagengeschosses unterhalb des Erdgeschosses zu erbringen. Aufgrund der Nähe zum Rhein und der Lage im Überschwemmungsgebiet muss das Garagengeschoss flutbar und in hochwasserverträglicher Bauweise errichtet werden (siehe hierzu Hinweis Nr. 3.1).

1.3 Nebenanlagen und oberirdische Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, § 14 BauNVO

Nebenanlagen und oberirdische Stellplätze sowie Terrassen sind entsprechend der Festsetzung in der Planzeichnung innerhalb der Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

1.4 Maß der baulichen Nutzung

1.4.1 Eintragungen in der Planzeichnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt.

Es sind maximal II Vollgeschosse zulässig.

1.4.2 Höhenlage der baulichen Anlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 9 Abs. 2 und 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 88 Abs. 6 LBauO RP

Die Erdgeschossfußbodenhöhe muss eine Höhenlage zwischen 58,50 NN und 59,50 NN aufweisen.

Die Gebäudehöhe darf die - entsprechend dem Einschrieb im Plan -als Höchstgrenze festgesetzte Höhe in der Planzeichnung nicht überschreiten. Gemessen wird bei Gebäuden mit Flachdächern bis zur Oberkante Attika des obersten Geschosses, auch wenn es sich nicht um ein Vollgeschoss handelt.

Über diese maximalen Gebäudehöhen hinaus können einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Aufzugsschächte und Schornsteine bis zu 3 qm Grundfläche ausnahmsweise zugelassen werden.

Ein Staffelgeschoss ist umlaufend um min. 1,0 m zurückzusetzen, sodass nicht mehr als 10,5 m im aufgehenden Mauerwerk sichtbar sind, mit Ausnahme der Bereiche über Balkone/Loggien der darunter liegenden Geschosse.

1.5 Bauweise und Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO, § 23 Abs. 3 und 5 BauNVO

Im Plangebiet ist offene Bauweise zulässig. Die Umsetzung des Bauvorhabens ist nur innerhalb der überbaubaren Fläche (Baugrenze) zulässig.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nur durch einzelne Bauelemente (z.B. Balkone) bis zu einer Ausladung von max. 1,50 m zulässig.

1.6 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Höchstzahl der Wohnungen im Plangebiet beträgt max. 12 Wohnungen.

Hinweis: Im Plangebiet sollen 2 Einzelhäuser mit je 6 Wohneinheiten errichtet werden. Da die Gebäude durch eine gemeinsame Tiefgarage miteinander verbunden sind, werden sie als eine Einheit gerechnet. Somit ergibt sich die max. höchstzulässige Zahl an Wohnungen für die durch die Tiefgarage verbundenen Einzelhäuser.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 und 6 LBauO RP i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan

2.1 Gestalterische Festsetzungen

Dachform und Dachneigung

Im Plangebiet sind nur flachgeneigte Dächer bis 25° Dachneigung und Flachdächer zulässig

Gebäude mit flachgeneigten Dächern (< 25°) und Flachdächern, bei denen mehr als zwei Geschosse im aufgehenden Mauerwerk in Erscheinung treten, sind nur in Verbindung mit

Staffelgeschossen zulässig. Hierbei muss die Wand des Staffelgeschosses gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Erdgeschosses, außer im Bereich der Balkone/Loggien, um mind. 1,0 m zurückspringen.

3 Hinweise

3.1 Hochwasser

Das Plangebiet liegt innerhalb der Abgrenzung des gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes des Rheins (Rückhaltebereich) und vollständig im Überschwemmungsbereich HQ 100.

Folgende Maßnahmen sind bei Umsetzung der Baumaßnahme zu berücksichtigen:

- Der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes darf durch bauliche Anlagen und Bepflanzungen nicht nachteilig beeinflusst werden,
- Die Hochwasserrückhaltung darf durch bauliche Anlagen und Bepflanzungen nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum ist umfang-, funktions- und zeitgleich auszugleichen.
- Der bestehende Hochwasserschutz darf durch bauliche Anlagen und Bepflanzungen nicht beeinträchtigt werden.
- Es ist sicherzustellen, dass durch die bauliche Anlagen und Bepflanzungen keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind.
- Bei der Planung der bauliche Anlagen und Bepflanzungen sind die Belange der Hochwasservorsorge zu beachten.
- Die Bauvorhaben sind so zu errichten, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Auf § 78 Abs. 3 WHG wird verwiesen, eine Ausnahmegenehmigung ist unabhängig von der Bebauungsplanänderung zu beantragen. Damit die Voraussetzungen zu der Erteilung einer Ausnahmegenehmigungen nach § 78 Abs. 3 WHG prüfbar sind, müssen im wasserrechtlichen Antrag die Ausführungen des § 78 Abs. 3 Ziffern 1. - 4. WHG detailliert beschrieben und dargestellt werden.

Im Hochwasserabflussprofil ist die Errichtung von baulichen Anlagen oder Anschüttungen nicht zulässig.

Späteren Bauanträgen kann seitens der Wasserwirtschaft nur dann zugestimmt werden, wenn im Rückhaltebereich keine Geländeerhöhungen durchgeführt werden oder für unumgängliche Retentionsraumverluste ein Ausgleich durch entsprechende Abgrabungen geschaffen wird.

Darüber hinaus ist mindestens ein auf NN bezogener Schnitt mit Eintragung des vorhandenen Geländeniveaus und der geplanten Geländeänderungen den Antragsunterlagen beizufügen.

Die Maßnahmen zum hochwasserangepassten Bauen sind konkret darzulegen. Diesbezüglich wird auf folgende Veröffentlichungen hingewiesen:

- „Land Unter“ des Landes Rheinland-Pfalz

<http://www.wasser.rlp.de>

- „Der sichere Heizöltank“ des Landesamtes für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz

<http://www.lfu.rlp.de>

- „Hochwasserschutzfibel“ des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

<http://www.bmvbs.de>

Dabei müssen die Wohnräume hochwasserfrei liegen.

Auch müssen spätere Unterlagen eindeutige Aussagen zu flutbaren Räumen oder Garagen enthalten. Es muss nachgewiesen werden, dass sowohl der Zufluss als auch der Abfluss des Hochwassers zu bzw. von anderen Grundstücken nicht verändert werden.

Dieser Hinweis gilt ausdrücklich auch für sonst genehmigungsfreie Vorhaben nach Landesbauordnung und Veränderungen der Erdoberfläche durch Aufschüttungen oder Abgrabungen.

3.2 Lage am Gewässer

Das Plangebiet liegt weniger als 40 m von der Uferlinie des Rheins entfernt. Die baulichen Anlagen bedürfen der Genehmigung nach § 31 Abs. 1 LWG.

3.3 Zahl der Stellplätze und Garagen

Die Stadt Remagen hat am 07. Juli 2004 eine Satzung über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze beschlossen und bekanntgemacht.

Für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen ergibt sich ein Aufteilungsschlüssel je Wohnung.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Stellplätze wie folgt nachzuweisen:

- bis 60 m² 1,0 Stellplatz
- bis 120 m² 1,5 Stellplätze
- über 120 m² 2,0 Stellplätze.

3.4 Archäologie

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 Ahrweiler sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Amt Koblenz, als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege (landesarchaeologie-koblenz@gdke-rlp.de oder 0261/6675 3000) zu informieren.

3.5 Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit

Maßstab, Maße und Daten der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich, soweit sie nicht als unverbindliche Planzeichnung gekennzeichnet sind.

Sind keine Maße im Plan enthalten, so sind die Strecken maßstäblich bis jeweils zur Mitte der Punkte oder der Linie zu ermitteln und auf volle 5 Dezimale aufzurunden.

3.6 Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

3.7 Bodenschutz

Schichtgerechte Behandlung, (Zwischen-)Lagerung und Wiedereinbau der Böden gemäß DIN 18915, Wiederverwendung des Oberbodens im Bereich späterer Vegetationsflächen.

3.8 Hinweise zum Artenschutz

Die Beseitigung von Gehölzbeständen darf ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) durchgeführt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.

Der etwaige Abriss von Gebäuden sollte möglichst im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 30. März des Folgejahres (außerhalb der Brutsaison gebäudebrütender Vogelarten und außerhalb der Zeit der Wochenstuben / Zwischenquartiernutzung von Fledermäusen) erfolgen. Unabhängig von dem Zeitraum des Abrisses von Gebäuden gelten die Regelungen zum speziellen Artenschutz nach § 44 BNatSchG (z.B. Tötungsverbot und Nest-/ Quartierschutz des Einzelindividuums), so dass ganzjährig vor Abriss von Gebäuden mittels einer Besichtigung durch eine fachkundige Person sichergestellt werden soll, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten sind.

3.9 Niederschlagswasser

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

Im Falle der Planung von Versickerungsanlagen ist die Tragfähigkeit und Verformbarkeit des Baugrundes zu prüfen, Auswirkungen auf Bauwerke, Straßenkörper, Leitungen u.ä. sind von einem qualifizierten Bodengutachter auszuschließen.

3.10 Flächenbefestigung

Stellplätze, Wege, Hofflächen usw. sollen bei Neuanlage ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Empfohlen werden z.B. weitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine.

Remagen, im Januar 2017

(Herbert Georgi)
Bürgermeister

