DIPL.- ING. (FH) GEORG ALFTER ARCHITEKT BDB

53424 Remagen, den 25.03.2019
Mittelstrasse 206
Telefon (02642) 66 80
Mobil (0172) 74 20 494
Telefax (02642) 77 52
E-mail: alfter@alfter-architekt.de
Internet: www.alfter-architekt.de
Mitgl. AK-RhPf Nr. 10138

Dipl. Ing. Georg Alfter, Mittelstr. 206, 53424 Remagen

Stadtverwaltung Remagen
z.H. Herrn Günther
Bachstr. 2

53424 Remagen

Objekt: Bebauungsplanänderung Nr. 10.47/00, Teilbereich vorh. Sondernutzung Post/Telekommunikation
Jahnstraße / Von Lassauxstraße / Am Sportplatz, 53424 Remagen

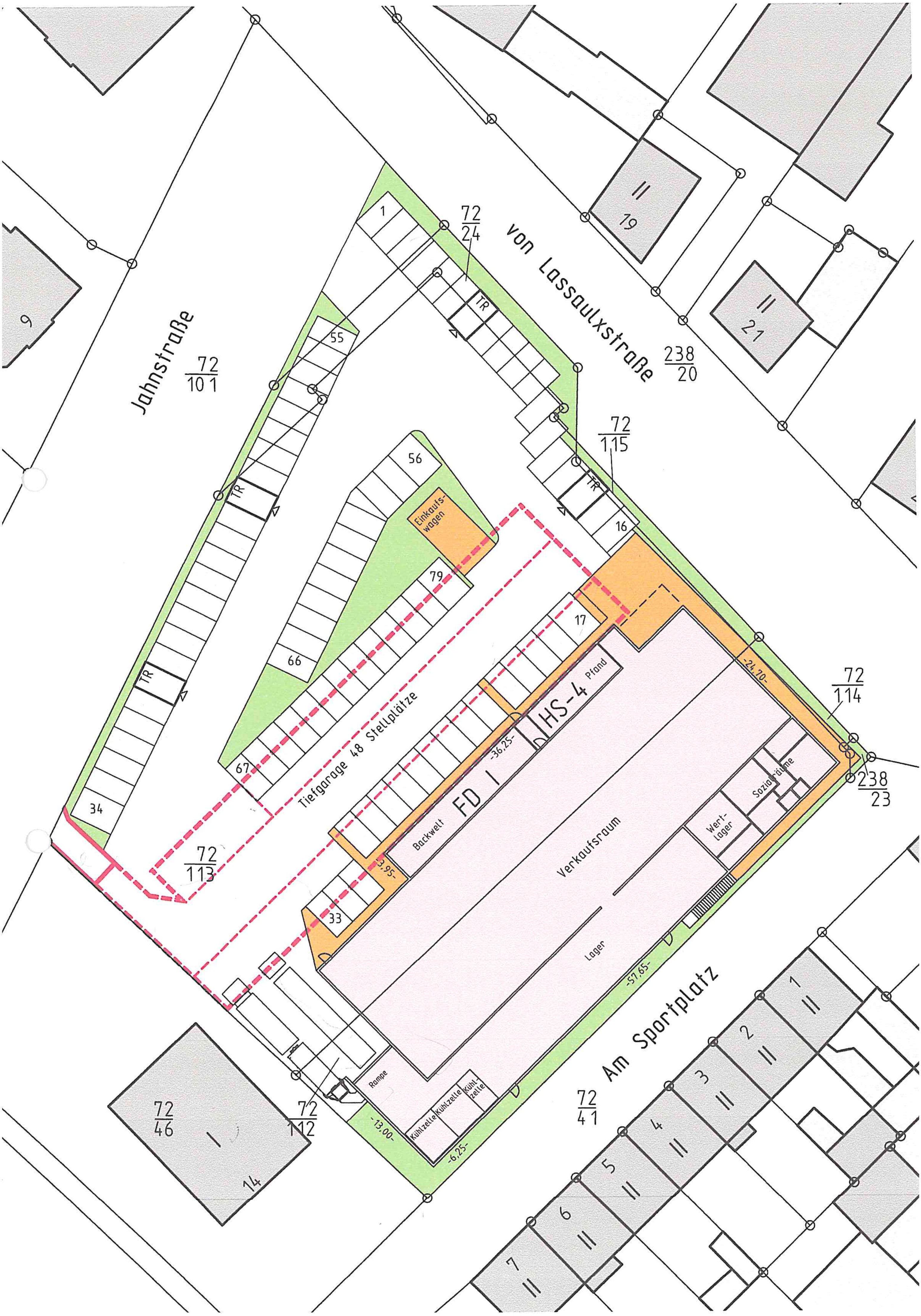
Bauherr: Monika Niehaus und Schloß-Vogelsang GmbH
Krefelder Str. 46, 47226 Duisburg

Sehr geehrter Herr Günther,

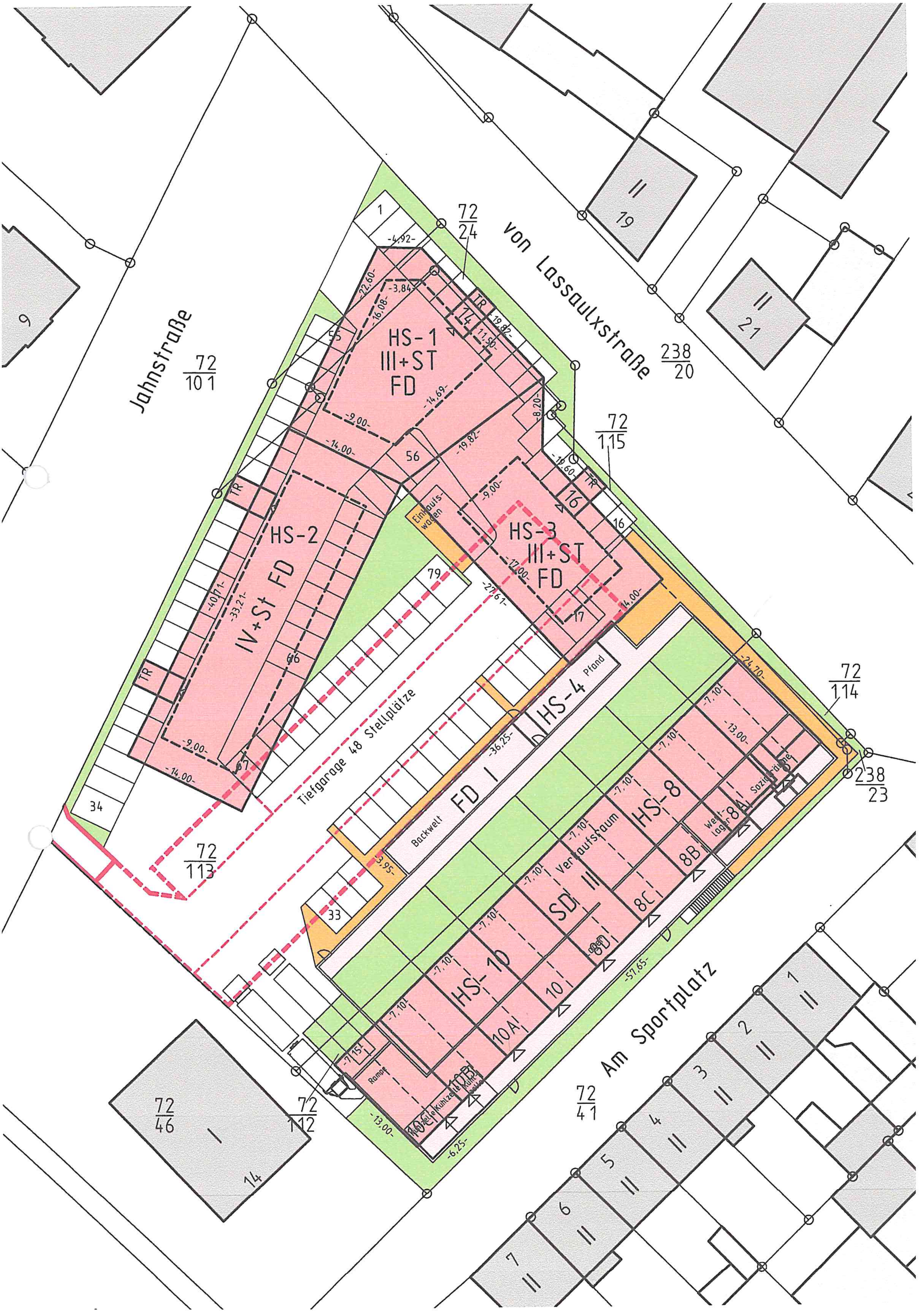
bezugnehmend auf die Besprechung in Ihrem Hause am 19.02.2019, Teilnehmer Herrr Bürgermeister Ingendahl, Herr Borg Wirtschaftsförderung, Herr Bachem und Herr Günther Bauamt, Frau Spaniol und Herr Horres von Aldi-Süd, Frau und Herr Niehaus und Herr Alfter Vertreter des Bauherrn, erhalten Sie wie besprochen und vereinbart den neuen Entwurf für die Bebauungsplanänderung mit Bebauung Lebensmittel-Markt, Stellplätze ebenerdig und in Tiefgarage, sowie Wohnbebauung aufgeständert entlang Von-Lassaux-Strasse und Jahnstrasse, sowie Bebauung Am-Sportplatz mit Reihenhäuser auf dem Markt.
Im Bereich der aufgeständerten Bebauung sollen auch teilweise Bereiche mit Ladenlokale errichtet werden.
Gemäß der Besprechung sollten die neue Planung bis Ende März Ihnen vorliegen, die gesamte Planung mit Visualisierung bis Mitte April, damit die Unterlagen in der Stadtratsitzung am 14.April 2019 beraten werden kann.
Den Lageplan, sowie Ausschnitte separat nur Erdgeschoß und separat Obergeschoß, Ansicht Bebauung am-Sportplatz, Nachweis der baulichen Nutzung, Berechnung der Stellplätze, erhalten Sie in der Anlage, die Visualisierung reichen wir Ihnen umgehend nach.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl. Ing. Georg Alfter



Jahnstraße
von Lassaulxstraße
Am Sportplatz
72/101
72/24
238/20
72/115
72/114
238/23
72/113
72/112
72/46
72/41
Tiefgarage 48 Stellplätze
FD I
HS-4
Pfand
Backwelt
Verkaufsraum
Lager
Wert-Lager
Sozialräume
Rampe
Kühlzelle
Kühlzelle
Kühlzelle
Einkaufswagen
TR
1
16
17
33
34
55
56
66
67
79
-24,70-
-36,25-
-3,95-
-57,65-
-13,00-
-6,25-
9
II 19
II 21
I 14
1 II
2 II
3 II
4 II
5 II
6 II
7 II


Jahnstraße
von Lassaulxstraße
Am Sportplatz
72/101
72/24
238/20
72/115
72/114
238/23
72/113
72/112
72/46
72/41
HS-1
III+ST
FD
HS-2
IV+St FD
HS-3
III+ST
FD
HS-4
Pfand
FD I
Backwelt
HS-8
SD II
Verkaufsraum
HS-10
Tiefgarage 48 Stellplätze
Einkaufswagen
Rampe
Sozialräume
Weit-lager
8A
8B
8C
8D
10
10A
10B
10C
9
19
21
14

Stellplatzberechnung	Bebauung Gelände "Alte Post", 53424 Remagen, Jahnstraße - Von Lassaulxstr. - Am Sportplatz
Bauherr	Monika Niehaus und Schloß-Vogelsang GmbH
Straße	Krefelder Str. 46, 47226 Duisburg
Az. Stadt	

	notwendige Stellplätze	*davon für Besucher*
Zusatzbedarf:	**126**	***70***

Delta Neubau-Bestand	153,66	97,58	125,62	70
Zwischensumme Bestand	0,00	0,00	0,00	0

Neuplanung

		Zwischensumme Neubau			153,66	97,58	125,62	70
Art	Anzahl	Schlüssel	max.	mind.	P max.	P min.	P notw.	Besucher
1.1 Einfamilienwohnhaus	9	Haus	2	2	18,00	18,00	18,00	0
1.2a Gebäude mit Wohnungen < = 60m² Wfl	0							
1.2b Gebäude mit Wohnungen < = 120 m² Wfl	4	Wohnung	1,5	1,5	6,00	6,00	6,00	1
1.2c Gebäude mit Wohnungen >120 m² Wfl	2	Wohnung	2	2	4,00	4,00	4,00	0
1.3 Altenwohnungen	30	Wohnung	0,2	0,2	6,00	6,00	6,00	1
1.6 Studierendenwohnheim 15 Studenten-WG x 3Pers.	45	Betten	2	3	22,50	15,00	18,75	2
3.3 großflächiger Einzelhandel	971,55	m² VK	10	20	97,16	48,58	72,87	66
	0							
	0							
	0							

vorh. Stellplätze: Gesamt 77+48 = 127 Stellplätze
oberirdisch = 79 Stellplätze
unterirdisch in Tiefgarage = 48 Stellplätze

Aufgestellt, Remagen, 12.03.2019

DIPL.- ING. (FH) GEORG ALFTER ARCHITEKT BDB

Nachweis der baulichen Nutzung

Objekt: **Bebauung Gelände "Alte Post"**
53424 Remagen, Jahnstraße - Von Lassaulxstr. - Am Sportplatz
Bauherr: **Monika Niehaus und Schloß-Vogelsang GmbH**
Krefelder Str. 46, 47226 Duisburg

B-Plan	10.47/00-Jahnstraße Änderung Teilbereich
GRZ	0,60
GFZ	1,40

Grundstücksfläche:		
Gesamt	5.270,00	m²
72/113	3.538,00	m²
72/115	47,00	m²
72/112	1.316,00	m²
72/114	24,00	m²
72/24	211,00	m²
Teilstück	128,00	m²
238/23	6,00	m²

Bebaute Fläche:						4.465,33
Haus-1: 3+1G	Fläche aus CAD			418,36		
	3,000		1,500	4,50		
Haus-2: 4+1G	40,710		14,000	569,94		
2	3,000		2,870	17,22		
Haus-3: 4+1G	Fläche aus CAD			394,59		
1	3,000		2,510	7,53		
Haus-4: EG	57,650		24,700	1.423,96		
	36,250		3,950	143,19		
	12,950		5,760	74,59		
	13,000		6,250	81,25		
Bebaute Fläche Gebäude					3.135,12	

Grundstücksfläche			5.270,00	
Bebaute Fläche Gebäude			3.135,12	
Grünfläche	Fläche aus CAD		515,42	
Befestigte Fläche Zuwegung		aus CAD	289,25	
Stellplätze und Zufahrten = Restfläche			1.330,21	1.330,21

Berechnung nur Wohnhausfläche		
zuläss. Grundfläche	5.270,00*0,60	3.162,00
vorh. GRZ	3.170,12/5.270,00	0,59

Berechnung Gesamtfläche		
zuläss. Grundfläche	5.270,00*0,60+50%	4.743,00
zul. GRZ = 0,6+50% = 0,9		
vorh. GRZ	4.465,33/5.270,00	0,85

Mittelstraße 206, 53424 Remagen
Tel. 02642/6680, Fax 7752
Mobil: 0172/7420494
Mail: alfter@alfter-architekt.de
Internet: www.alfter-architekt.de

Nachweis der baulichen Nutzung

Objekt: **Bebauung Gelände "Alte Post"**
53424 Remagen, Jahnstraße - Von Lassaulxstr. - Am Sportplatz
Bauherr: **Monika Niehaus und Schloß-Vogelsang GmbH**
Krefelder Str. 46, 47226 Duisburg

Geschoßfläche			EG	3.135,12	
	Haus-1		1-2 OG	845,72	
	Haus-1	Fläche CAD	3 OG	193,60	3.OG kein Vollg.
	Haus-2		1-3 OG	1.761,48	
	Haus-2	33,21*9,00	4 OG	298,89	3.OG kein Vollg.
	Haus-3		1-2 OG	804,24	
	Haus-3	17,00*9,00	3.OG	153,00	4.OG kein Vollg.
	Haus 8 bis 10c	63,90*13,00	1.OG	830,70	
	Haus 8 bis 10c		DG	0,00	DG kein Vollg.
			Gesamt		8.022,75
	Gesamt ohne Staffelgeschoß da keine Anrechnung kein Vollgeschoß				7.377,26
zuläss. Geschoßfläche			5.270,00*1,4		7.378,00
vorh. GFZ			7.377,26/5.270,00		1,40

Mittelstraße 206, 53424 Remagen
Tel. 02642/6680, Fax 7752
Mobil: 0172/7420494
Mail: alfter@alfter-architekt.de
Internet: www.alfter-architekt.de