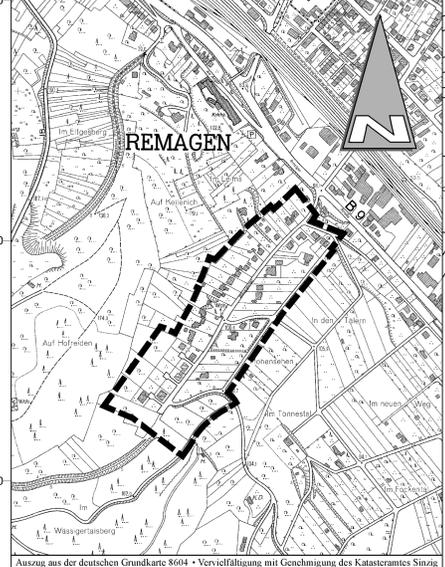
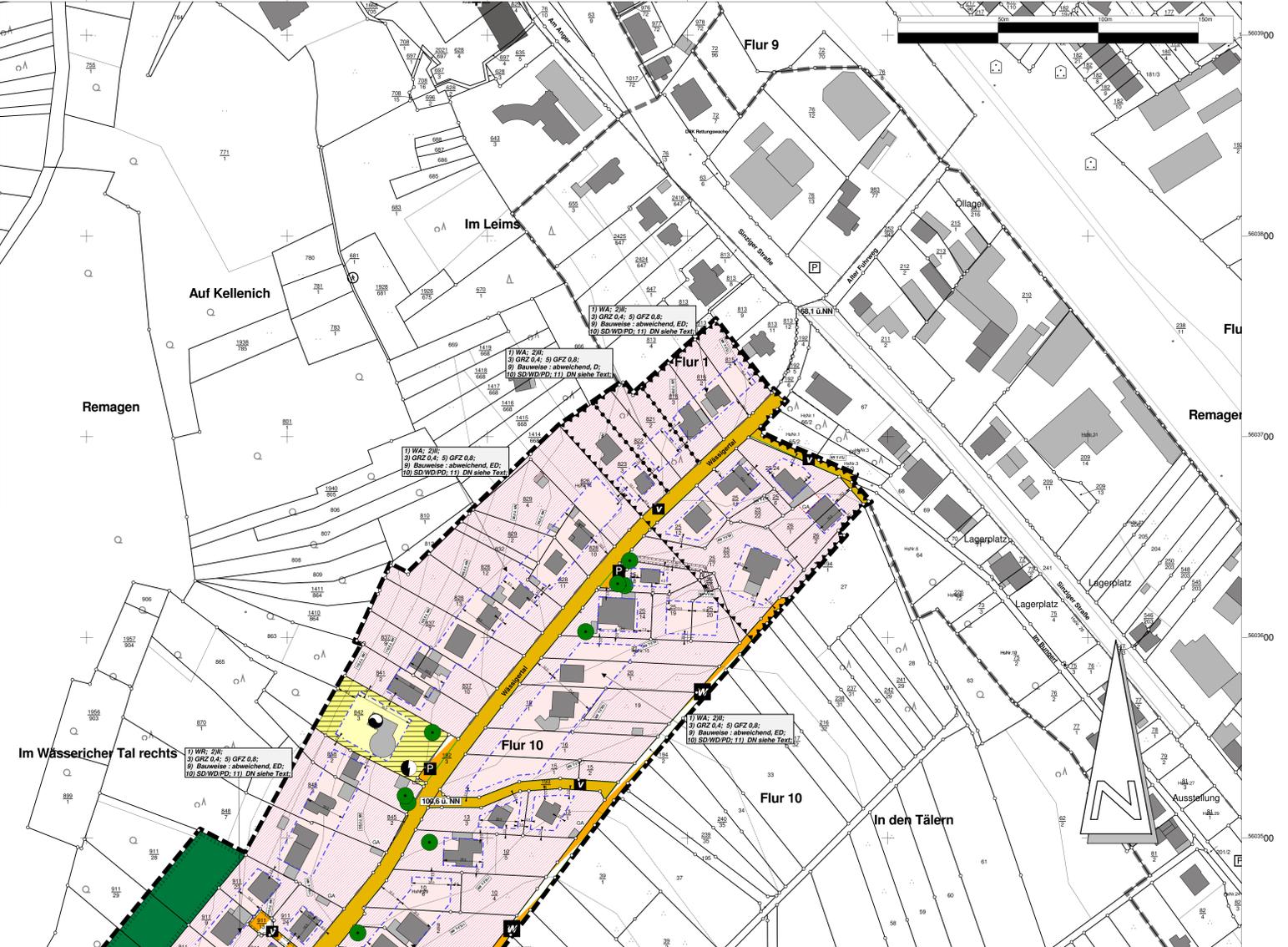


BEBAUUNGSPLAN NR. 10.22/07 " Wässigertal "

ÜBERSICHTSPLAN • OHNE MASSTAB



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



Verfahrensleiste

Die Plangrundlage stimmt hinsichtlich des Flurstückbestandes mit dem amtlichen Katasternachweis überein. (Stand : 02.04.2012)

Remagen, 14.03.2012 P. Günther
Aufgestellt gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) durch Beschluss des Stadtrates vom 20.11.2000 Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 20.12.2000

Remagen, 06.10.2010 Herbert Georgi Bürgermeister
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 08.01.-09.02.2010 Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 20.12.2000

Remagen, 06.10.2010 Herbert Georgi Bürgermeister
Öffentliche Auslegung des Entwurfes gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 27.05.-28.06.2002 Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung am 15.05.2002

Remagen, 06.10.2010 Herbert Georgi Bürgermeister
Erneute öffentliche Auslegung Gem § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 19.07.-20.08.2007 Ortsübliche Bekanntmachung der ern. Auslegung am 11.07.2007

Remagen, 06.10.2010 Herbert Georgi Bürgermeister
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB i.V.m. § 24 der Gemeindeverordnung (GemO) für Rheinland Pfalz durch den Stadtrat am 10.12.2007

Remagen, 06.10.2010 Herbert Georgi Bürgermeister
Ausfertigung Dieser Plan, bestehend aus dieser Zeichnung, sowie den textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Willen des Stadtrates überein. Das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgetriggert.

Remagen, 14.03.2012 Herbert Georgi Bürgermeister
Inkrafttreten gem. § 10 BauGB wurde der Bebauungsplan am 13.06.2012 rückwirkend zum 13.10.2010 mit Hinweis auf Ort und Zeit zur Einsichtnahme öffentlich bekanntgemacht.

Remagen, 13.06.2012 Herbert Georgi Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung

- allgem. Wohngebiet nicht überbaubar / überbaubar
- reines Wohngebiet nicht überbaubar / überbaubar

Nutzungsschablone (soweit wie verwendet)

- Art der baulichen Nutzung
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- Grundfläche (GF) als Höchstmaß
- Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- Geschosfläche (GF) als Höchstmaß
- Baumassenzahl (BMZ) als Höchstmaß
- Bauweise
- Dachformen
- Dachneigung DN
- Firsthöhe als Höchstmaß
- Traufhöhe als Höchstmaß

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

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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

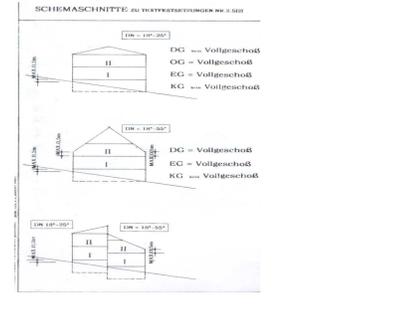
Nachrichtliche Darstellung

Nachbarplan

Höhenlinie über NN

Textteil

- Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 BauGB)
 - Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - WR – Reines Wohngebiet** (§ 3 BauNVO)
 - WA – Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)
 Gemäß § 1 Abs. 8 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten
 - Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
 - Nr. 5 Tankstellen
 nicht zulässig sind.
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche in 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 maßgebliche Geschosflächenzahl ist gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO nach den Außenmaßen in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Außenbalkonen, Loggien, in anderen als Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Bemessung der maßgeblichen Geschosflächenzahl 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 straßenfacingen Gebäudelänge von 18,0 m.
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 Die maximale Anzahl an Wohnungen wird je Einheitsbauweise bzw. Doppelhausanteile auf 2 Wohneinheiten begrenzt.
 In Gebäuden, in denen bereits vor Rechtskraft dieser Satzung mehr als 2 Wohneinheiten bestanden, dürfen keine zusätzlichen Einheiten gebildet werden.
 - Garagen und Carports** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb eines 3 m breiten Streifen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen oder der eigens dafür vorgesehenen Flächen. Abweichend hiervon sind Garagen und Carports unter Berücksichtigung von Absatz 2 bis zu einer Gesamtfläche von 50 m² auch außerhalb dieser Flächen zulässig. Das darauf aufzufangene Niederschlagswasser darf nicht unmittelbar der seitlichen Grundstücksgrenze 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.
 - Sichtdreiecke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 Die in der Planung eingezeichneten Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung oder Einriedung, die eine Höhe von 0,60 Meter über Oberkante ausgebauter Erstrückeneckung (Gehweg) überschreitet, freizuhalten.
 Sichtdreiecke sind innerhalb der Sichtdreiecke unzulässig.
 Für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen als Einriedung 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)
 Nebenanlagen wie Stützmauern, Zäune, Hochflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material (z.B. wasserabweisende Decke, Rasengittersteine, Schutzrasen) zu befestigen.
 Auf dem Grundstück sind Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser herzustellen, wenn durch den Bauherren die unsichere Versickerungsfähigkeit nachgewiesen wurde. Die Anlagen sind zwingend mit einem Überlauf auf das öffentliche Netz anzuschließen. Diese Festsetzung behält im Übrigen nicht von der Einleitung erforderlicher wasserrechtlicher oder sonstiger Genehmigungen.
 Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelstandorte für erhaltenes Bäume sind dauerhaft zu schützen und zu pflegen.
 Innerhalb der als „Vorwand“ festgesetzten Flächen dürfen Gehölze eine Wuchshöhe von 15,0 m nicht überschreiten.
 - Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
 Nebenanlagen wie Stützmauern, Zäune und Stützmauern für Verkehrsflächen in einer Höhe von bis zu 0,50 m sind nicht in der Planung dargestellt, aber dennoch zulässig. Straßenböschungsbänke sind in einem Neigungsverhältnis von max. 1 : 1,5 anzulegen.
 (2) Die im Rahmen eines Straßenbaus notwendigen Fundamente (Rückstützen) der Straßenbegrenzungsräume 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)
 Innerhalb des als allgemeinen Bereichs dürfen Aufenthaltsräume nur dann in Richtung Bundesstraße (Nordosten) orientiert werden, wenn durch geeignete Maßnahmen (z.B. Schalldämmung der Außenmauer, Schallschutzfenster, o.ä.) ein nächtlicher Immissionsschutz von 35 dB(A) eingehalten wird. Dabei muss Schalldämmmaß von Außenbauten, die zur Bundesstraße hin orientiert sind, in Anwendung der DIN 4109 (mindestens 30 dB(A)) betragen.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)
 - Sockelhöhe, Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss**
 Die Oberkante des Rohfußbodens darf im Mittel max. 0,20 m über dem ursprünglichen Gelände-niveau liegen, gemessen am Schnittpunkt der beplanten Hauswand mit dem Gelände.
 - Gestaltung der Außenwände und Mauern**
 Glanzendes bzw. reflektierendes Fassadenmaterial ist nur zulässig, wenn es der Gewinnung erneuerbarer Energien dient (z.B. Sonnenkollektoren).
 - Einfriedigungen**
 Einriedigungen der Grundstücke dürfen im Bereich der Vorgärten max. 0,90 m, in den sonstigen Bereichen 1,50 m Höhe nicht überschreiten.
 In den ausgewiesenen Sichtdreiecken dürfen Einfriedigungen eine Höhe von 0,60 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten. Ausgenommen sind Hochstämme, soweit sie eine freie Sicht gewährleisten.
 - Werbeanlagen**
 Werbeanlagen in Form von Wechselschildern bzw. Blinklichtanlagen sind unzulässig. Kommerzielle Werbeträger (z.B. Plakatschlagtafeln) sind im Plangebiet unzulässig.
 - Gestaltung der Dächer, Dachneigung**
 (1) Die Dächer sind als Satteldach, gewalmtes Dachform oder als gegeneinander versetzte Pultdächer auszubilden. Flachdächer sind nur auf Garagen, Carports oder Nebenanlagen erlaubt.
 Soweit das zweite Vollgeschoss nicht im Dachraum liegt, muss die Dachneigung zwischen 18° und 25° liegen. Andernfalls darf die Neigung eine Obergrenze von 55° nicht überschreiten (vgl. Schrägmaßstab der Anlage).
 Metall- oder andere glänzende bzw. reflektierende Dachbaumaterialien sind nur zulässig, wenn sie der Gewinnung erneuerbarer Energien dienen (z.B. Sonnenkollektoren).
 - Dachbauten und Dachneigung**
 Dachbauten und Dachneigungen sind nur zulässig, wenn die Dachneigung mehr als 28° beträgt und ihre Länge 50% der Traufhöhe des gesamten Gebäudes nicht überschreitet. Der Abstand zu den seitlichen Gebäudewänden muss dabei mindestens 1,20 Meter betragen und mindestens 0,80 Meter unterhalb des Firstes des Hauptgebäudes liegen. Das Errichten von mehreren vertikal übereinander liegenden Dachbauten ist unzulässig.
 - Dächern und -überstände**
 Die Dachbauten und -überstände sind nur zulässig, wenn sie sich aus dem Einschnitt der Planungskarte (siehe Nutzungsschablone). Die trauf- und giebelständigen Dachüberstände werden auf maximal 0,60 m festgesetzt. Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind die Dachneigungen der Gebäude aufeinander abzustimmen.
 - Drempel**
 Soweit das zweite Vollgeschoss im Dachraum liegt, ist ein Drempel bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Die Drempelhöhe wird gemessen von der Oberkante Rohbaudecke des jeweiligen oberen Geschosses bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit dem Dachstuhl.
 - Zwerchhäuser**
 Teilweise eingeschobene Giebel (Zwerchhäuser) sind zulässig. Das zulässige Bauteilmaß ist auf 1/3 der traufseitigen Gebäudehöhe begrenzt. Bei der Errichtung von Zwerchhäusern ist die in den textlichen Festsetzungen enthaltene Drempelsetzung 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 Abfallbehälter für organische Abfälle 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 Höhen eines Doppelhauses sind in ihrer Dachform sowie im Material der Außenflächen zueinander anzupassen.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
 Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind zu Gunsten
 - aller Anlieger, deren dieser Weg als Zufahrt oder Zugang zu ihren Grundstücken dient, sowie deren Besucher;
 - aller juristischen Personen, die zur Ver- oder Entsorgung der anliegenden Grundstücke Leitungen zu dem Grundstück haben;
 - der Rettungsfahrzeuge, der Müllabfuhrunternehmen sowie aller Anlieferer oder Baufahrzeuge, die bauliche Anlagen an oder auf anliegenden Grundstücken errichten.
- Hinweise**
 (1) Im Plangebiet befinden sich Leitungen der RWE Energie AG. Beiderseits dieser Leitungsstrassen ist ein Schutzstreifen von je 0,50 Meter Breite herzustellen. Hier sind eine Bebauung, das Anpflanzen von lehrweitem Gehölz und sonstige lehrgefährdende Maßnahmen untersagt. Anpflanzungen sind mit dem RWE - Betriebsbereich Abweiser, Tel. 02641 805-0, abzustimmen.
 (2) Im Plangebiet befinden sich Fernmeldeleitungen der Deutschen Telekom. Baumaßnahmen und Anpflanzungen sind mindestens drei Monate vor Baubeginn mit dem zuständigen BBN 83, Robert-Bosch-Str. 12, Postfach 2054, 56727 Mayen, Tel. 02651 980-416 abzustimmen.
 (3) Hinsichtlich der Ingenieurgeologie sind die Vorgaben der DIN 1054 an den Baugrund zu beachten.
 (4) Das im Baugbiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation Remagen anzuschließen.
 (5) Sofern eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, soll das anfallende Niederschlagswasser in ausreichend bemessenen Speichern gesammelt und als Brauchwasser (z.B. für die Gartenbewässerung, die Toilettenspülung oder als Wadwasser) verwendet werden.
 (6) Im Bereich des Plangebietes sind römische Graber sowie eine römische Siedlung bekannt. Es besteht daher die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten weitere archäologische Befunde und Funde (wie Erdkräutchen, Knochen und Skelettfunde, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisgegenstände usw.) zutage treten, die archäologisch zu dokumentieren und zu bergen sind. Hierzu ist der Beginn jeglicher Erdarbeiten der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz als zuständige Fachbehörde rechtzeitig anzuzeigen. Weiterhin sollte vor Baubeginn eine archäologische Untersuchung und Dokumentation der zu erwartenden Funde und Befunde mit dem seitlichen Archäologen des Generaldirektion Kulturelles Erbe ist zu erreichen in 56077 Koblenz, Niederberger Höhe 1 unter der Rufnummer (0261) 66753000 und per Fax unter (0261) 703360. Diese Bedingungen sind in die jeweiligen Baugenehmigungen aufzunehmen.



REMAGEN

Auf Kellenich

Remagen

Auf Hofreiden

Im Wassericher Tal rechts

Flur 1

In der Wässericher Talscheck

Flur 10

Im Wässigertalsberg

Flur 9

Im Leims

Flur 10

In den Tälern

Hohensehen

Links dem Wässigertal

Auf Hechsin

Remagen

Flur 10

STADT REMAGEN

Bebauungsplan
Nr. 10.22/07
" Wässigertal "

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

bearbeitet: gl. remagen, den 10.08.2009
gezeichnet: mo. 10.08.2009
geändert am :
geändert am :
Bearbeitungsstand : 14.03.2012

Geobasisinformationen mit Genehmigung der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland - Pfalz

Maßstab im Original 1:1000