

Bebauungsplan

"Jahnstraße" 1. Änderung

der Stadt Remagen



Textfestsetzungen

Stadt: Remagen
Gemarkung: Remagen
Flur: 9

Planfassung für die Verfahren gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: September 2020

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbH

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@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber-ingenieure.de



Stadt:	Remagen		
Gemarkung:	Remagen	Flur:	9

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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

Hinweis:

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN- Vorschriften) können bei der Stadtverwaltung Remagen, Bachstraße 7 in 53424 Remagen, während der Dienststunden eingesehen werden.

Inhaltsverzeichnis

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	1
1.1 Art der baulichen Nutzung	1
1.2 Maß der baulichen Nutzung	2
1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung	2
1.2.2 Obergrenze der Grundflächenzahl	2
1.2.3 Gebäudehöhe, Höhe der baulichen Anlagen	2
1.3 Überbaubare Fläche	2
1.4 Garagen und Stellplätze	2
1.5 Nebenanlagen	2
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	3
2.1 Gestalterische Festsetzungen	3
2.1.1 Dachform, Gestaltung des obersten Geschosses	3
2.1.2 Einfriedungen	3
2.2 Zahl der Stellplätze und Garagen	3
3 Grünordnerische Festsetzungen	4
3.1 Ausgleich für die Überschreitung der Grundflächenzahl	4
3.2 Ersatz der entfallenden Bäume	4
3.3 Allgemeine Festsetzungen über Standort und Sortierung von Pflanzungen	4
4 Hinweise	5
4.1 Archäologie	5
4.2 Baugrund und Bodenschutz	5
4.3 Hinweise zum Artenschutz	5
4.4 Niederschlagswasser	5
4.5 Brandschutz	6
4.6 Flächenbefestigung	6

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Sonstiges Sondergebiet mit horizontaler Gliederung

§ 11 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Für das sonstige Sondergebiet wird die Zweckbestimmung „Wohnen, Büros und großflächiger Einzelhandel Nahversorgung“ festgesetzt.

Zulässig sind in allen Geschossen:

- Wohngebäude / Wohnungen,
- Bürogebäude / Büros,
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Ausnahmsweise zulässig sind in allen Geschossen:

- nicht störenden Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Zulässig sind innerhalb der durch Nutzungsabgrenzung beschränkten Fläche und nur im Erdgeschoss:

- Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel mit einer Verkaufsfläche bis 1.100 m² mit dem
 - Hauptsortiment der Nahversorgung auf mindestens 70% der zulässigen Verkaufsfläche: Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
 - Randsortimenten auf bis zu 30 % der zulässigen Verkaufsfläche:
 - Drogeriewaren, Kosmetikartikel, Parfümerie
 - Pharmazeutische Artikel (Arzneimittel)
 - (Schnitt-)Blumen
 - Haushaltswaren, Glas, Porzellan
 - Bücher, Zeitschriften, Zeitungen
 - Tiernahrung
 - Aktionswaren ohne Sortimentsbeschränkungen, auch nicht innenstadtrelevante Sortimente,

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und 3, § 19 Abs. 4 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 3,0 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässigen Gebäudehöhen können der Planzeichnung mit Legende entnommen werden.

Unterirdische Gebäudeteile, Zufahrten und Rampen werden nicht auf die festgesetzte zulässige Grundfläche angerechnet.

1.2.2 Obergrenze der Grundflächenzahl

§ 17 Abs. 2 i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

In dem „Sonstigen Sondergebiet großflächiger Einzelhandel und Wohnen“ ist die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Anlagen i.S.d. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO auf bis zu 1,0 zulässig.

1.2.3 Gebäudehöhe, Höhe der baulichen Anlagen

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

Über die maximale Gebäudehöhe hinaus sind einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Aufzugsschächte, Treppenhäuser, Schornsteine, Klimaanlage/Lüftungen etc. bis zu einer Höhe von 1,5 m über der festgesetzten Höhe hinaus zulässig. Auf bis zu 5 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche sind nach § 31 Abs. 1 BauGB Aufzugsschächte, Treppenhäuser, Schornsteine ausnahmsweise bis zu 3 m über der festgesetzten Höhe hinaus zulässig.

1.3 Überbaubare Fläche

Die überbaubare Fläche darf ab dem 1. Obergeschoss durch Balkone bis zu 2,0 m auf max. 1/3 der betroffenen Frontlänge des Gebäudes überschritten werden.

Terrassen im Erdgeschoss sind in Richtung Innenhof ohne Beschränkung außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

1.4 Garagen und Stellplätze

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

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

1.5 Nebenanlagen

§ 14 BauNVO

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, soweit sonstige rechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen. Hierzu zählen auch Sammelstellen für Einkaufswagen und Werbeanlagen.

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

2.1.1 Dachform, Gestaltung des obersten Geschosses

In dem Sonstigen Sondergebiet großflächiger Einzelhandel und Wohnen sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

Dachüberstände der obersten Geschosse dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten. Dachüberstände der obersten Geschosse und sonstige Anlagen zum Wetterschutz auf Dachflächen müssen mindestens 1,5 m von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückbleiben und dürfen pro Gebäude maximal 20 m² Grundfläche überdecken.

2.1.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur in durchlässigen Materialien (z.B. Staketenzaun, Stabmattenzaun oder Maschendraht) sowie als Hecken zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf 1,3 m nicht überschreiten. Hecken auf Grundstücksgrenzen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

2.2 Zahl der Stellplätze und Garagen

Es gilt die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Stellplatzsatzung der Stadt.

3 Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Ausgleich für die Überschreitung der Grundflächenzahl

Die Überschreitung der GRZ in dem Sonstigen Sondergebiet großflächiger Einzelhandel und Wohnen über eine GRZ von 0,8 hinaus ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB durch extensive Dachbegrünung mit dem Faktor 1 auszugleichen. Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke muss mindestens 10 cm betragen.

Die Überschreitung und die daraus folgende Fläche der Dachbegrünung ist pro beantragtem Bauvorhaben incl. Außenanlagen zu ermitteln und im Rahmen des jeweiligen Bauantrages nachzuweisen.

Hinweis: Berechnungsbeispiel:

Grundstücksfläche im Bauland:	4.851 m ²
mit baulichen Anlagen maximal überdeckte Grundstücksfläche:	3.396 m ²
durch Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen oder befestigte gestaltete Platzfläche etc. versiegelte Fläche:	1.200 m ²
$4.851 \text{ m}^2 \times 0,8 = 3.881 \text{ m}^2$	
Gesamte befestigte Fläche: $3.396 \text{ m}^2 + 1.200 \text{ m}^2 = 4.596 \text{ m}^2$	
=> Überschreitung über 0,8 hinaus = $4.596 \text{ m}^2 - 3.881 \text{ m}^2 = 715 \text{ m}^2$	
=> Fläche der Dachbegrünung	715 m ²

3.2 Ersatz der entfallenden Bäume

Für die entfallenden Bäume, welche unter den Schutz der städtischen Baumschutzsatzung fallen, sind

- pro angefangene 10 cm Stammumfang mindestens 5 m² extensive Dachbegrünung herzustellen. Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke muss mindestens 10 cm betragen oder
- eine Ersatzpflanzung innerhalb des Gebietes mit einem Baum pro angefangene 25 cm Stammumfang nach der Vorgabe der Festsetzung 3.3 vorzunehmen.

3.3 Allgemeine Festsetzungen über Standort und Sortierung von Pflanzungen

Für Baum- und Strauchpflanzungen im Geltungsbereich sind ausschließlich standortgerechte Arten der Laubholzflora zu verwenden.

Bei Baumpflanzungen muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche pro Baum mindestens 6 m² betragen. Es muss jeweils ein durchwurzelbarer Raum mit einer Grundfläche von mindestens 16 m² und einer Tiefe von mindestens 0,8 m zu Verfügung stehen.

Für Baum- und Strauchpflanzungen werden folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:

- Bäume I. Ordnung, Hochstamm 3 x v., m.B. 16 - 18 cm StU
- Bäume II. Ordnung, Hochstamm 3 x v., m.B. 16 - 18 cm StU
- Heister: v. Hei., mit Ballen, 150-200 cm Höhe
- Sträucher: v. Str., 4 Triebe, 60-100 cm Höhe

StU = Stammumfang
 3 x v = dreimal verpflanzt
 m.B. = mit Ballen
 v. Hei. = verpflanzte Heister
 v. Str. = verpflanzte Sträucher

4 Hinweise

4.1 Archäologie

Das Plangebiet liegt innerhalb des durch Rechtsverordnung vom 18./19.06.2020 festgesetzten Grabungsschutzgebietes Römischer Limes Remagen in der Gemarkung Remagen, Flure 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 15, Parzellen wie unter § 2 aufgeführt, Landkreis Ahrweiler. Die Rechtsverordnung ist zu beachten. Die Rechtsverordnung kann bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Rechtsverordnung verstößt, handelt ordnungswidrig. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 33 Abs. 2 DSchG mit einer Geldbuße bis zu 125.000 € geahndet werden.

4.2 Baugrund und Bodenschutz

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Oberboden soll im Bereich späterer Vegetationsflächen Wiederverwendung finden.

4.3 Hinweise zum Artenschutz

- Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch oder andere Gehölze dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) beseitigt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.
- Der 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.
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sollen an allen spiegelnden Gebäudeteile (z. B. > 2 m² große Fenster, spiegelnde Fassadenfronten) bei Neubauten ausschließlich transluzente („halbtransparente“) Materialien verwendet werden oder Markierungen (Punktraster, Streifen) mit der Vorgabe einer Begrenzung der Spiegelwirkung auf maximal 15 % Außenreflexionsgrad flächig aufgebracht werden.

4.4 Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen.

4.5 Brandschutz

Der Bauherr ist verpflichtet den Brandschutz objektbezogen zu gewährleisten. Gesammeltes Niederschlagswasser kann hierfür verwendet werden.

4.6 Flächenbefestigung

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

Remagen, den

(Björn Ingendahl)

Bürgermeister