Textteil

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Im Plangebiet ist festgesetzt:

1.1.1 WR – Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

1.1.2 WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

nicht zulässig sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

(1) Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zulässig.

(2) Die zur Ermittlung der Geschossflächenzahl maßgebliche Geschossfläche ist gemäß §20 Abs. 3 BauNVO nach den Außenmaßen in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Bemessung der maßgeblichen Geschossfläche mitzurechnen.

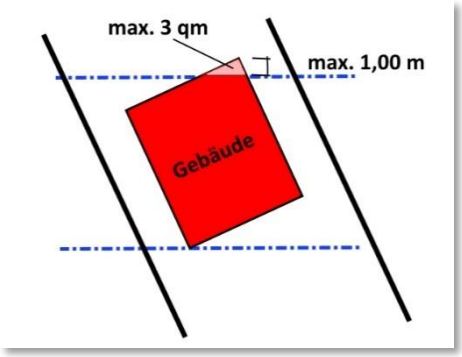
1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(1) Im Geltungsbereich wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO für die Baugebiete eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind hierbei in offener Bauweise zu errichten mit einer maximalen straßenseitigen Gebäudelänge von 18,0 m bei Einzelhäusern oder 12,0 m je Doppelhaushälfte.

(2) Soweit der Bebauungsplan eine Bebauung mit einem Doppelhaus zwingend vorschreibt darf ausnahmsweise dann ein Einzelhaus errichtet werden, wenn beide Doppelhausgrundstücke im gleichen Eigentum stehen.

(3) Zusätzlich zu den nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässigen Überschreitungen von Gebäudeteilen darf die Baugrenze durch eine einzelne Gebäudeecke um bis zu 1,0 m überschritten werden, wobei hierdurch nicht mehr als 3 m^2 des Gebäudes außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen stehen dürfen.

(4) Terrassen, die unmittelbar mit dem Wohnhaus verbunden sind, dürfen bis zu einer Größe von 20m^2 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen.



Skizze zur Überschreitung der Baugrenze durch eine einzelne Gebäudeecke

1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Baugrundstücke im Plangebiet müssen über eine Größe von mindestens 400 m² verfügen.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

(1) Die maximale Anzahl an Wohnungen wird je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte auf 2 Wohneinheiten begrenzt.

(2) In Gebäuden, in denen bereits vor Rechtskraft dieser Satzung mehr als 2 Wohneinheiten bestanden, dürfen keine zusätzlichen Einheiten gebildet werden.

1.6 Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

(1) Hinter der rückwärtigen Baugrenze sind Garagen und Carports nur bis zu einer Gesamtfläche von insgesamt 50 m² zulässig.

(2) Der Abstand einer Garage oder eines Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,00 m betragen.

1.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB);

(1) Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen) zu befestigen.

(2) Auf dem Grundstück dürfen Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser hergestellt werden, wenn durch den Bauherrn die unschädliche Versickerungsfähigkeit nachgewiesen wurde. Die Anlagen sind zwingend mit einem Überlauf an das öffentliche Netz anzuschließen. Diese Festsetzung befreit im Übrigen nicht von der Einholung erforderlicher wasserrechtlicher oder sonstiger Genehmigungen.

(3) Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelstandorte für erhaltenswerte Bäume sind dauerhaft zu schützen und zu pflegen.
[in den neuen Abschnitt 1.7 verschoben und neu formuliert]

(4) Das auf Garagen, überdachten Stellplätzen und anderen Nebengebäuden aufgefangene Niederschlagswasser darf nicht unmittelbar der Kanalisation zugeführt werden.

1.8 Waldflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)
Innerhalb der als „Vorwald“ festgesetzten Flächen sollen zum Schutz der angrenzenden Bebauung nur Gehölze wachsen, bei denen eine natürliche Wuchshöhe von bis zu 15 m zu erwarten ist (klein- bis mittelgroße Bäume der 2. und 3. Ordnung, Sträucher)

1.9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen sowie bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Innerhalb des so abgegrenzten 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 Innenschallpegel von 35 dB(A) eingehalten wird. Dabei muss Schalldämmmaß von Außenbauteilen, die zur Bundesstraße hin orientiert sind, in Anwendung der DIN 4109 mindestens 30 dB(A) betragen.

2. Örtliche Bauvorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

2.1 Sockelhöhe, Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss
Die Oberkante des Rohfußbodens darf im Mittel max. 0,20 m über dem ursprünglichen Geländeniveau liegen, gemessen am Schnittpunkt der bergseitigen Hauswand mit dem Gelände

2.2 Gestaltung der Außenwände und Mauern
Glänzendes bzw. reflektierendes Fassadenmaterial ist nur zulässig, wenn es der Gewinnung erneuerbarer Energien dient (z.B. Sonnenkollektoren).

2.3 Einfriedungen
Einfriedungen der Grundstücke dürfen im Bereich der Vorgärten max. 0,90 m, in den sonstigen Bereichen 1,50 m Höhe nicht überschreiten.

2.4 Werbeanlagen
Werbeanlagen in Form von Wechsellicht- bzw. Blinklichtanlagen sind unzulässig. Kommerzielle Werbeträger (z. B. Plakatanschlagtafeln) sind im Plangebiet unzulässig.

2.5 Gestaltung der Dächer
(1) Die Dächer sind als Satteldach, gewalmte Dachform, als Flachdach bzw. flachgeneigtes Dach (< 10°) oder als gegeneinander versetzte Pultdächer auszubilden.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind die Dachformen und -neigungen der Gebäude aufeinander abzustimmen.

(2) Flachdächer oder flachgeneigte Dächer (≤ 25°) sind auf Hauptgebäuden nur zulässig, wenn sie mit einem kulturfähigen Substrat in mind. 10 cm Stärke begrünt werden.

(3) Soweit das zweite Vollgeschoss nicht im Dachraum liegt, muss die Dachneigung unter 25° liegen. Anderenfalls darf die Neigung eine Obergrenze von 55° nicht überschreiten (vgl. Schemaschnitt in der Anlage).

(4) Metallene oder andere glänzende bzw. reflektierende Dachhautmaterialien sind nur zulässig, wenn sie der Gewinnung erneuerbarer Energien dienen (z.B. Sonnenkollektoren).

2.5.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn die Dachneigung mehr als 28° beträgt und ihre Länge 50% der Trauflänge des gesamten Gebäudes nicht überschreitet. Der Abstand zu den seitlichen Giebelwänden muss dabei mindestens 1,20 Meter betragen und mindestens 0,80 Meter unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen. Das Errichten von mehreren vertikal übereinanderliegenden Dachgauben ist unzulässig.

2.5.2 Dachüberstände

Die trauf- und giebelständigen Dachüberstände werden auf maximal 1,0 m festgesetzt.

2.5.3 Drempel

Soweit das zweite Vollgeschoss im Dachraum liegt, ist ein Drempel bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die Drempelhöhe wird gemessen von der Oberkante Rohbaudecke des jeweiligen obersten Geschosses bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut.

2.5.4 Zwerchhäuser

Traufseitig eingeschobene Giebel (Zwerchhäuser) sind zulässig. Das zulässige Breitenmaß ist auf 1/3 der traufseitigen Gebäudefront begrenzt. Bei der Errichtung von Zwerchhäusern ist die in den Textlichen Festsetzungen enthaltene Drempelfestsetzung nicht anzuwenden. Der Abstand zu den seitlichen Giebelwänden muss mindestens 1,00 m betragen und mindestens 0,80 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.

2.6 Gestaltung nicht überbauter Grundflächen; Bodenbefestigungen

(1) Von baulichen Anlagen nicht überdeckte Grundflächen (Vorgärten, Gärten) sind als begrünte Vegetationsfläche zu gestalten. Sie dürfen durch Versiegelungen nur im notwendigen Umfang unterbrochen werden.

(2) Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Terrassenflächen und dergleichen sind so zu errichten, dass ihr Aufbau eine Versickerung von auftreffenden Niederschlägen ermöglicht. Ausnahmen sind möglich, soweit anderenfalls eine Verunreinigung des Bodens und des Grundwassers zu befürchten wäre.

2.7 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter

Die Abstellplätze für private Abfallbehälter 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.

2.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Geh-, Fahr und Leitungsrecht sind zu Gunsten

- aller Anlieger, denen 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 verlegen haben;
- der Rettungsfahrzeuge, der Müllabfuhrunternehmen sowie aller Anlieferer oder Baufahrzeuge, die bauliche Anlagen an oder auf anliegenden Grundstücken errichten.

3. Hinweise

(1) Im Plangebiet befinden sich Leitungen der RWE Energie AG. Beiderseits dieser Leitungstrassen ist ein Schutzstreifen von je 0,50 Meter Breite freizuhalten. Hier sind eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt. Anpflanzungen sind mit dem RWE - Betriebsbereich Ahrweiler - Tel. 02641/805-0, abzustimmen. Die im „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ sowie den VDE-Bestimmungen enthaltenen Abstände hinsichtlich Neupflanzungen sind einzuhalten.
Vor Baubeginn in den betroffenen Bereichen ist die Leitung durch das RWE zu orten, um die genaue Lage der Leitung festzustellen.

(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-Straße 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 Baugebiet 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 Waschwasser) verwendet werden.

(6) Im Bereich des Planungsgebietes sind römische Gräber sowie eine römische Siedlung bekannt. Es besteht daher die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten weitere archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skelettteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände 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 zuständiger Fachbehörde rechtzeitig anzuzeigen. Weiterhin sollte vor Baubeginn eine archäologische Untersuchung und Dokumentation der zu erwartenden Funde und Befunde möglich sein. Weiterhin werden die Beteiligten gemäß §§ 16 – 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht bzgl. archäologischer Funde hingewiesen. Die Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz der 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.

Stadtverwaltung Remagen

Remagen, im Januar 2022

Björn Ingendahl
Bürgermeister (Siegel)

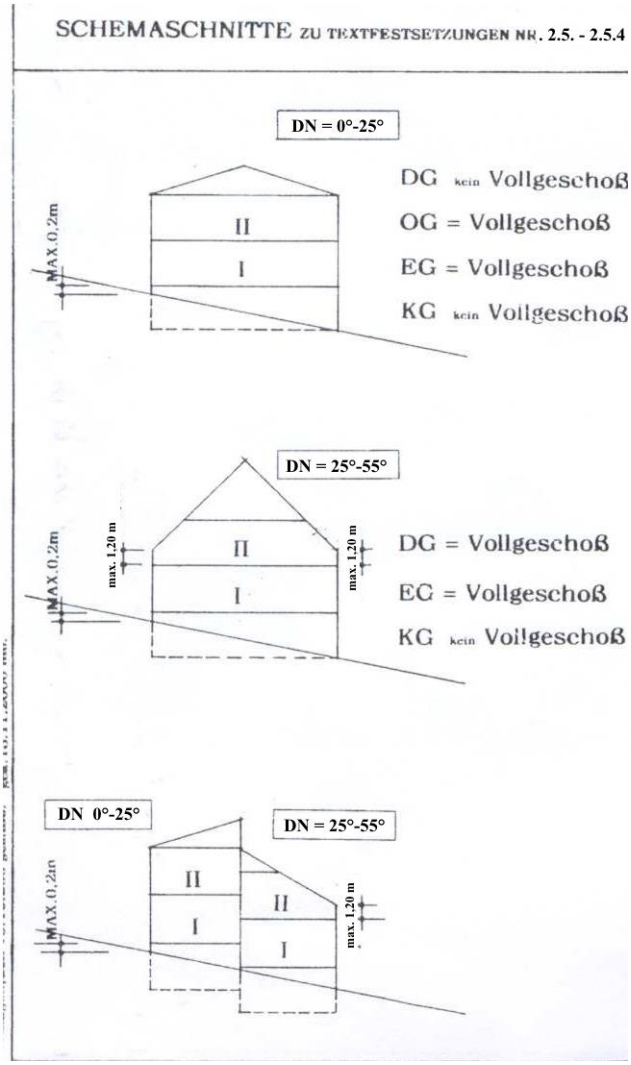


Abbildung 1: Schemaschnite zur Festsetzung