STADT REMAGEN

BEBAUUNGSPLAN

„SCHLOSS ERNICH“

- TEXTFESTSETZUNGEN –

Auftragnehmer:

WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573
Fax: 02654/964574
Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 (1) BauGB und
der Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

Projekt:

Bebauungsplan „Schloss Ernich“
Stadt Remagen

Stand:

11. September 2018

INHALTSVERZEICHNIS

A FORMELLES VERFAHREN 4

B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 (6) UND (6A) BAUGB) 4

C PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 4

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M § 11 BAUNVO) 4

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO) 6

3 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN ZUFAHRTEN (§ 9 (1) NR. 4 BAUGB I.V.M. §§ 12 (6), 14 UND 23 (5) BAUNVO) 6

4 VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 11 BAUGB) 7

5 FLÄCHE FÜR DIE VERSORGUNG (§ 9 (1) NR. 12 BAUGB) 7

6 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 15 BAUGB) 7

7 FLÄCHE FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT (§ 9 (1) NR. 18B BAUGB) 7

8 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB) 7

D HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN 8

A FORMELLES VERFAHREN

Aufhebung Außenbereichssatzung 10.59/00 Haus Ernich

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans werden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Außenbereichssatzung 10.59/00 „Haus Ernich“ unwirksam.

Voraussetzung für das Wirksamwerden der Aufhebung ist der ordnungsgemäße Abschluss des Verfahrens zum Bebauungsplan. Sofern der Bebauungsplan keine Rechtskraft erlangt, gilt die Außenbereichssatzung 10.59/00 „Haus Ernich“ in ihrer rechtsverbindlichen Ursprungsfassung unverändert weiter.

B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 (6) UND (6A) BAUGB)

Das Schloss Ernich, zu dem das Haupthaus, die ehemalige Remise, das Gärtnerhaus, Torhaus, Pumpenhaus und 2 massive Pavillons (ehem. Kegelbahn) und sonstige Außenanlagen gehören, steht als Gesamtanlage einschließlich Park als Kulturdenkmal unter Denkmalschutz (Quelle: Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Kreis Ahrweiler, Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinlandland-Pfalz).

Gemäß Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes erfolgt die nachrichtliche Übernahme in der Planurkunde nach § 9 (6) BauGB.

C PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M § 11 BAUNVO)

(1) Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung **„Schloss Ernich**“ gemäß § 11 (2) BauNVO festgesetzt.

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung eines auf erwerbwirtschaftlichen Ertrag ausgerichteten **Hotels und Restaurants**, in dem Räume für ständig wechselnde Gäste zum nur vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung stehen sowie Speisen und Getränke – auch an hotelfremde Gäste - zum Verzehr verabreicht werden.

Zur Hauptnutzung zählt ebenfalls die Bereitstellung von Anlagen und Einrichtungen für den Konferenz-, Seminar- und Tagungsbetrieb.

Die der Hauptnutzung dienenden und im funktionalen Zusammenhang zu ihr stehenden Anlagen und Einrichtungen für die sportliche und gesundheitliche Erholung („Wellness)“ sowie untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 (1), Stellplätze und Garagen sind auch zulässig.

(2) Gliederung des Sondergebiets in die Teilgebiete SO 1 bis SO 4

I. Die Zulässigkeitskataloge stellen sich wie folgt dar:

a) Sondergebiet SO 1

1. Betrieb des Beherbergungsgewerbes mit bis zu 85 Zimmern sowie den dazugehörigen betriebsbezogenen Nebeneinrichtungen (z.B. Hotelverwaltung),
2. Schank- und Speisewirtschaft in Form eines dem Hotelbetrieb dienenden Restaurants mit Außengastronomie,
3. Räume für den Konferenz-, Seminar- und Tagungsbetrieb, die im funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen,
4. die der Hauptnutzung dienenden Anlagen und Einrichtungen für die gesundheitliche und sportliche Erholung (Wellness- und Fitnessbereiche),
5. Räume für die der Gesundheit und Erholung dienenden Berufe (z.B. Massage, Kosmetik und Gesundheitstherapien),
6. Räume für ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe wie etwa Friseur, Kosmetik, Fußpflege u.ä.
7. Einzelhandelsbetriebe, die um unmittelbaren funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen wie z.B. Souvenirladen, Reisebedarf, mit einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 200 m²,
8. Stellplätze, Garagengeschosse, Keller -bzw. Tiefgaragen für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf,
9. Gebäude und Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für das im Hotelrestaurant tätige Personal („Hausmeisterwohnung“),
10. Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO (z.B. Geräteschuppen, Lagerschuppen [„Winterlager], „Fahrradgarage“ u.ä.).

b) Sondergebiet SO 2

1. Schank- und Speisewirtschaft - auch für hotelfremde Gäste - in Form eines Restaurants mit Außengastronomie,
2. Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO (z.B. Geräteschuppen, Lagerschuppen [„Winterlager], u.ä.).

c) Sondergebiet SO 3

1. Anlagen und Räume für Einrichtungen der Fort- und Weiterbildung,
2. Anlagen und Räume für kulturelle Zwecke,
3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude/räume (z.B. Rezeption, Hotelverwaltung u.ä.),
4. Räume für die Verabreichung von Speisen und Getränke zum Verzehr (z.B. Zigarrenbar, Spezialitätenrestaurant),
5. Räume für das „sonstige“ (allgemeine) Wohnen (Wohnungen,
6. Stellplätze für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf,

7. Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO (z.B. Geräteschuppen, Lagerschuppen [„Winterlager], „Fahrradgarage“ u.ä.).

d) Sondergebiet SO 4

1. Wohngebäude,
2. Verwaltungsgebäude/räume,
3. Stellplätze für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf,

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)

(1) Grundflächenzahl

Im Bebauungsplangebiet gilt eine höchstzulässige Grundflächenzahl von GRZ = 0,8.

(2) Höhe baulicher Anlagen im Teilgebiet SO 1

Die höchstzulässige Firsthöhe ist mit 155,0 üNN festgesetzt.

Diese Höhe darf ausschließlich durch nutzungs- und technikbedingte Anlagen (z.B. Ent- und Belüftungsanlagen, Anlagen der solaren Energiegewinnung, Aufzugsanlagen, Antennen) bis zu einer Höhe von höchstens 2 m überschritten werden.

3 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN ZUFAHRTEN (§ 9 (1) NR. 4 BAUGB I.V.M. §§ 12 (6), 14 UND 23 (5) BAUNVO)

(1) Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(2) Stellplätze

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den festgesetzten privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (siehe Planurkunde Planeinschrieb St) zulässig.

Auf Stellplatzflächen ist bei Anordnung von Doppelreihen je 10 Stellplätze, bei Einzelreihen je 5 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind durch einen Anfahrtsschutz zu sichern.

Die Verwendung der angeführten Pflanzarten wird empfohlen:

Pflanzliste

Spitzahorn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Winterlinde	Tilia cordata
Stieleiche	Quercus robur
Rotdorn	Crataegus laevigata

(3) Die in § 14 (2) BauNVO aufgeführten Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind ausnahmsweise zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen

festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen sowie für Anlagen erneuerbarer Energien.

4 VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 11 BAUGB)

Die festgesetzten privaten Verkehrsflächen dienen ausschließlich der innergebietlichen Erschließung bzw. zur Aufnahme des anfallenden Ziel- und Quellverkehrs der im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen sowie der Unterbringung des ruhenden Verkehrs, der durch die zulässigen Nutzungen verursacht wird.

5 FLÄCHE FÜR DIE VERSORGUNG (§ 9 (1) NR. 12 BAUGB)

Die festgesetzte Fläche für die Versorgung dient der Unterbringung einer Einrichtung für die Wasserversorgung (Pumpstation).

6 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 15 BAUGB)

Die Grünfläche ist als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Parkanlage“ festgesetzt.

Sie dient der Unterbringung von Kommunikations- und Erholungsgrünflächen vorwiegend für die Gäste des Hotelrestaurants.

Der vorhandene Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch einheimische Bäume I. und II. Ordnung zu ersetzen.

Eine Beseitigung ist zulässig, sofern die Bäume der angedachten Nutzung entgegenstehen (z.B. Anlage einer Grundstücksein- und -ausfahrt, Gefährdung der Verkehrssicherheit u.ä.).

Bauliche Anlagen sind nur in Form von untergeordneten Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO zulässig und nur, sofern sie in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen.

14 (2)

7 FLÄCHE FÜR WALD (§ 9 (1) NR. 18B BAUGB)

Die Fläche für Wald ist mit der Zweckbestimmung „privater Wald“ festgesetzt.

8 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB)

<u>Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Verkehrs- und Stellplatzflächen</u>

Stellplätze sollen dauerhaft mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässigem Pflaster und vergleichbare Materialien befestigt werden.

D HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.

2. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon 0261/ 6675-3000) zu melden. Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation, die von der Dienststelle für Wissenschaft und Denkmalpflege zu erfolgen hat, vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen.

   Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig anzuzeigen.

3. Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der einschlägigen Regelwerke (z.B. DIN 4020) durchführen zu lassen (Quelle: www.beuth.de).

Ausgefertigt Remagen, den

Die Übereinstimmung der textlichen und zeichnerischen Inhalte des Bebauungsplans mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

(Björn Ingendahl, Bürgermeister) (Siegel)

Erstellt
Polch, den 11.09.2018

WeSt-Stadtplaner
Tannenweg 10
56751 Polch
Telefon 02654/964573 Fax 02654/964574
west-stadtplaner@t-online.de
www.west-stadtplaner.de