

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Humboldt-Turm"

der Stadt Remagen



Textfestsetzungen

Stadt: Remagen
Gemarkung: Rolandswerth
Flur: 5, 10

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

Stand: März 2019

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



„Humboldt-Turm“, Stadt Remagen

Dezember 2019

Stadt:	Remagen		
Gemarkung:	Rolandswerth	Flur:	5, 10

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 Bestandsschutz	1
2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	1
2.1 Art der baulichen Nutzung	1
2.2 Garagen und Stellplätze	2
2.3 Nebenanlagen	2
2.4 Maß der baulichen Nutzung.....	2
2.4.1 Eintragungen in der Planzeichnung.....	2
2.4.2 Höhe der baulichen Anlagen	2
3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	3
3.1 Gestalterische Festsetzungen	3
3.1.1 Dachform und Dachneigung	3
3.1.2 Einfriedungen	3
3.2 Zahl der Stellplätze und Garagen	3
4 Grünordnerische Festsetzungen	3
4.1 Private Grünflächen „A“	3
4.2 Private Grünfläche „B“	4
4.3 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .. („Waldrefugium“).....	4
4.4 Allgemeine Festsetzungen über Standort und Sortierung von Pflanzungen.....	4
5 Hinweise	5
5.1 Denkmalschutz	5
5.2 Archäologie	5
5.3 Baugrund und Bodenschutz	5
5.4 Hinweise zum Artenschutz	5
5.5 Niederschlagswasser.....	6
5.6 Brandschutz	6
5.7 Flächenbefestigung	6
5.8 Wirtschaftsweg	6

1 Bestandsschutz

Der sich auf dem Grundstück Flur 10, Gemarkung Rolandswerth, Flurstück 1116 befindende Humboldt-Turm und der Gartenpavillon genießen Bestandsschutz. Der Turm selbst oder seine Nutzung sowie der Gartenpavillon und seine Nutzung wird durch die geplanten Maßnahmen nicht verändert.

Die auf dem Gelände befindlichen Anlagen (Wirtschaftergebäude und erdbedeckter Abstellraum) werden als Bestandsnutzungen übernommen. Bauliche Erweiterungen und Nutzungsänderungen sind nicht zulässig.

2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Sonstiges Sondergebiet

§ 11 Abs. 2 BauNVO

Die Plangebiete werden als **Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Kultur und Soziales“** festgesetzt.

Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete sind zulässig:

Bezeichnung	zulässige Bebauung	zulässige Nutzung
Bestandsnutzungen		
Humboldt-Turm	Humboldt-Turm	Wohnnutzung (zum dauernden Aufenthalt) eines Personenkreises, 1 Wohneinheit
Wirtschaftergebäude	1 Gebäude	Wohnnutzung für Wirtschaftler (zum dauernden Aufenthalt) zulässig, 1 Wohneinheit
Gartenpavillon	Gartenpavillon	Gartenpavillon
erdbedeckter Abstellraum	erdbedeckter Abstellraum, 3-seitig im Erdreich gelegen	Abstell- und Lagerraum
geplante Nutzungen		
SO 1	1 Gebäude mit Zufahrt und Rampe	Garage, Lager, Heizraum, Orangerie
SO 2	1 Gebäude mit Zufahrt	Wohnnutzung und Ateliers für wechselnde Personenkreise mit kunstbezogenen Tätigkeiten (z.B. Kunststudenten, Künstler, Musiker), 3 Wohneinheiten
SO 3	Wintergarten	Wintergarten
SO 4	Kapelle	Kapelle

2.2 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.

2.3 Nebenanlagen

§ 14 BauNVO

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, soweit sonstige rechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen.

2.4 Maß der baulichen Nutzung

2.4.1 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 wie folgt festgesetzt:

Nr.	Baugebietsbezeichnung	Grundfläche	Anzahl der Vollgeschosse maximal
1	SO 1	130 qm*	2
2	SO 2	130 qm	2
3	SO 3	45 qm**	1
4	SO 4	20 qm	1

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

**Unterirdische Gebäudeteile werden nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet

2.4.2 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

Die maximalen Trauf- und Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

Nr.	Baugebietsbezeichnung	Traufhöhe	Fristhöhe
1	SO 1	5 m	7 m
2	SO 2		6 m
3	SO 3		5 m
4	SO 4	3 m	5 m zzgl. 1,7 m für Kapellenturm

Die Gebäudehöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zur Oberkante der Dachhaut.
Es gelten die Vorhabenpläne.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 und 6 LBauO RP i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan

3.1 Gestalterische Festsetzungen

3.1.1 Dachform und Dachneigung

In den Sonstigen Sondergebieten 1, 2 und 3 sind ausschließlich Satteldächer und Pultdächer mit ihren Unterformen und einer Dachneigung von 25° bis 40° zulässig. In dem Sonstigen Sondergebiet 4 sind ausschließlich Zeltdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zulässig.

3.1.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur in durchlässigen Materialien (z.B. Staketenzaun, Stabmattenzaun oder Maschendraht) zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf 1,3 m nicht überschreiten.

3.2 Zahl der Stellplätze und Garagen

Im Sonstigen Sondergebiet 3 sind mindestens 2,0 Stellplätze, Carports oder Garagen pro WE herzustellen. In den Sonstigen Sondergebieten 1 und 2 ist mindestens 1 Stellplatz, Carport oder Garage pro WE herzustellen.

Alle Stellplätze müssen frei anfahrbar sein, also über eine eigene Zufahrt bzw. ausreichend dimensionierte Fahrgasse verfügen. Hintereinander liegende Stellplätze ohne eigene freie Zufahrt werden nur als 1 Stellplatz angerechnet. Stellplätze vor Garagen werden nicht angerechnet.

4 Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Private Grünflächen „A“

Die privaten Grünflächen „A“ sind als parkartige Grünanlagen zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten.

Baumbestand mit einem Brusthöhendurchmesser von über 25 cm ist zu erhalten. Vom Erhaltungsgebot kann ausschließlich im Einzelfall abgewichen werden, wenn dies aus Gründen der Verkehrssicherung erforderlich ist. Sollte eine Entnahme erforderlich werden, ist pro entnommenen Einzelbaum eine Neupflanzung von mindestens 2 hochstämmigen standortgerechten Laubbäumen an einem geeigneten Standort innerhalb der privaten Grünfläche „A“ vorzunehmen.

Über den Bestand hinausgehende bauliche Anlagen und sonstige Oberflächenbefestigungen sind nicht zulässig.

Grundsätzlich sind für Baum- und Strauchpflanzungen ausschließlich standortgerechte Gehölzarten der Laubholzflora zu verwenden. Die Vorgaben gemäß Festsetzung 4.4 sind zu beachten.

4.2 Private Grünfläche „B“

Die private Grünfläche „B“ ist als Grünlandfläche zu erhalten und dauerhaft zu bewirtschaften. Zulässig ist eine Nutzung als Mähwiese, Weide oder Mähweide. Der Einsatz von Düngemitteln und/ oder Pflanzenschutzmitteln ist bei der Flächenunterhaltung nicht zulässig.

Auf einem etwa 5 m breiten Grünlandstreifen entlang des anschließenden Erschließungswegs ist eine kurzzeitige Nutzung als Pkw-Stellplatz für Gäste über die Gastkünstler hinaus in den „sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Kultur und Soziales““ zulässig.

Bei ungünstigen Witterungsverhältnissen können dort Kunststoffplatten o.ä. für eine temporäre Befestigung ausgelegt werden. Eine dauerhafte Inanspruchnahme der Grünlandvegetation ist nicht zulässig.

Der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Baumbestand ist zu erhalten. Vom Erhaltungsgebot kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn dies aus Gründen der Verkehrs-sicherung gegenüber anschließenden Nutzungen erforderlich ist.

4.3 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft („Waldrefugium“)

Die „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ist als Waldrefugium zu entwickeln. Hierzu ist die Fläche auf Dauer aus der forstwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen.

Die innerhalb der Fläche stockenden Bäume dürfen weder in lebendem Zustand noch nach dem Absterben gefällt und entfernt werden. Ziel ist der Verbleib der Bäume auf der Fläche bis zu ihrer biologischen Humifizierung.

Der zu sichernde Bestand ist dauerhaft zu markieren.

4.4 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

5 Hinweise

5.1 Denkmalschutz

Der Humboldt-Turm steht unter Denkmalschutz. Das Einzeldenkmal „Rolandsbogen“ (ehemalige Burg Rolandseck) liegt 120 m östlich vom Humboldt-Turm. Auf die Genehmigungspflicht für die Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung von unbeweglichen Kulturdenkmälern nach § 13 DSchG i.V.m. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG wird hingewiesen.

5.2 Archäologie

Die Direktion Landesarchäologie stuft den Planungsbereich aus geographischen und topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§19 Abs. 1 DSchG RLP). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§21 Abs. 2 DSchG RLP). Weiterhin sind die vor Ort beschäftigten Firmen über den archäologischen Sachverhalt zu informieren.

Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) verwiesen. Die Baubeginnsanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261 - 6675 3000 zu richten.

Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfzigtausend Euro geahndet werden können (§33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).

5.3 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. Bei Bauvorhaben in Hangbereichen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchung einzubeziehen.

Oberboden soll im Bereich späterer Vegetationsflächen Wiederverwendung finden.

5.4 Hinweise zum Artenschutz

- Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche 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 etwaige 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-/ Quartiersschutz 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.

5.5 Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen. Überschüssiges Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone breitflächig zu versickern, sofern die standörtlichen Voraussetzungen dies zulassen.

5.6 Brandschutz

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

5.7 Flächenbefestigung

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

5.8 Wirtschaftsweg

Einfriedungen müssen zu dem vorhandenen Wirtschaftsweg 0,5 m zurückbleiben. Auf § 42 Abs. 1 LNRG wird verwiesen. Der vorhandene Bewuchs ist, zur Sicherstellung der uneingeschränkten Befahrbarkeit des Wirtschaftsweges durch landwirtschaftlichen Verkehr, regelmäßig zurückzuschneiden.

Remagen, den

(Björn Ingendahl)

Bürgermeister