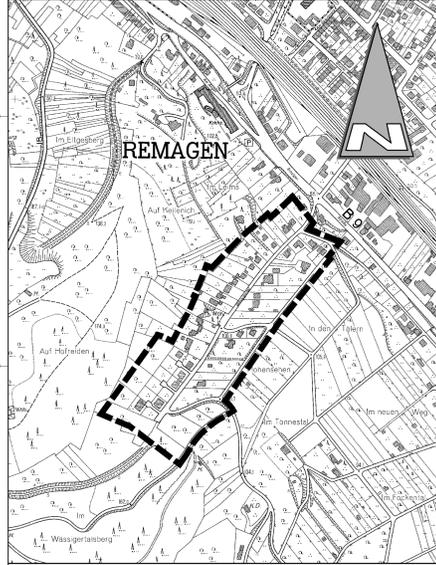
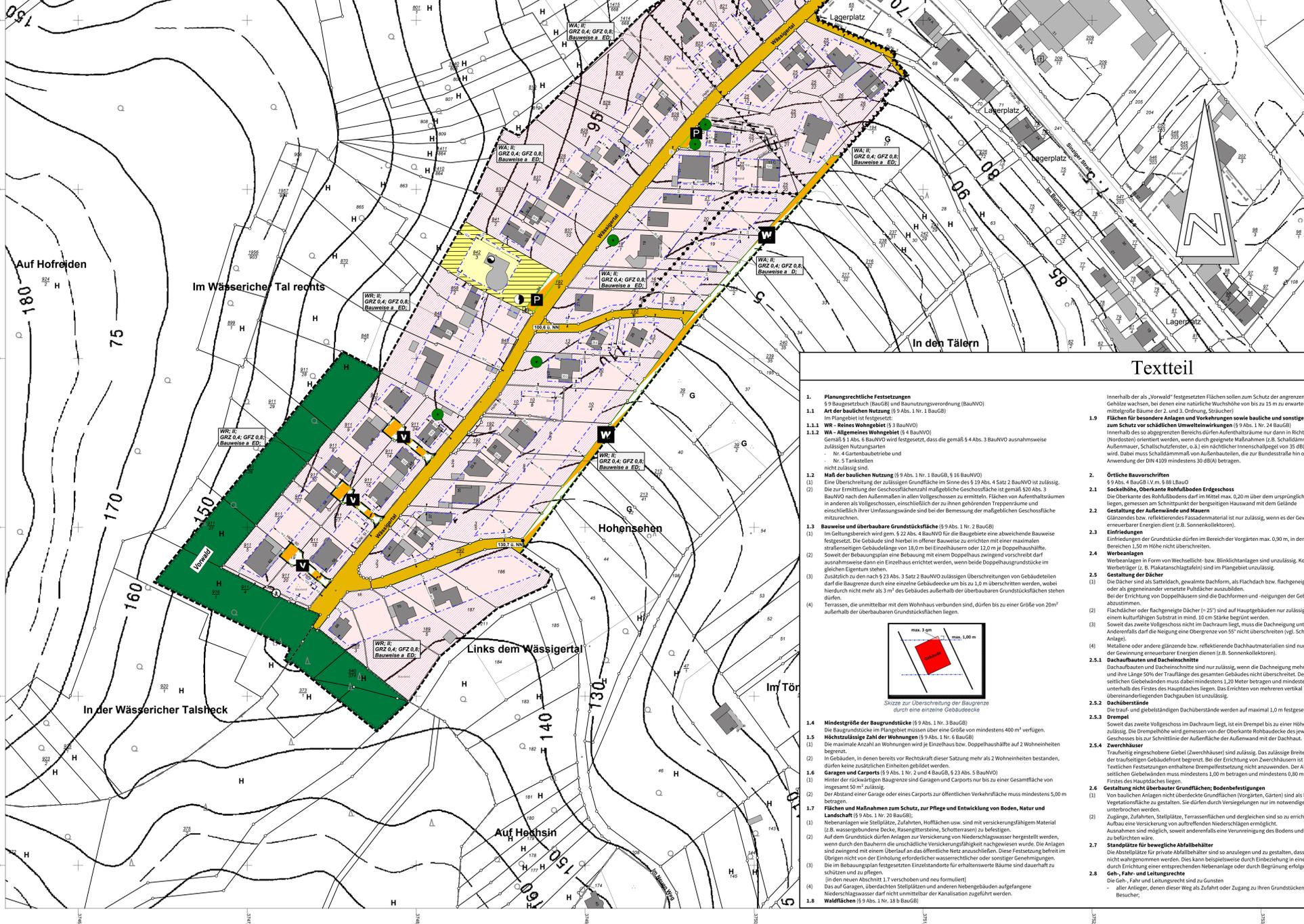


# BEBAUUNGSPLAN NR. 10.22/09 "Wässigertal"

ÜBERSICHTSPLAN • OHNE MASSTAB



Auszug aus der deutschen Grundkarte 8604 • Vervielfältigung mit Genehmigung des Katasteramtes Mainz



## Verfahrensleiste

Die Plangrundlage stimmt hinsichtlich des Flurstückbestandes mit dem amtlichen Katasternachweis überein. (Stand: 07.01.2022)

**Öffentliche Auslegung**  
Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgte im Zeitraum vom bis

Die ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt erfolgte am  
Remagen, Björn Ingendahl, Bürgermeister

**Erneute öffentliche Auslegung**  
Gem § 4a (3) BauGB in der Zeit vom Ortsübliche Bekanntmachung der ern. Auslegung am  
Remagen, Björn Ingendahl, Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
gem. § 10 BauGB i.V.m. § 24 der Gemeindeverordnung (GemO) für Rheinland Pfalz durch den Stadtrat am  
Remagen, Björn Ingendahl, Bürgermeister

**Ausfertigung**  
Dieser Plan, bestehend aus dieser Planzeichnung, sowie den textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Willen des Stadtrates überein. Das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgemittelt.  
Remagen, Björn Ingendahl, Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
gem. § 10 BauGB wurde der Bebauungsplan am mit Hinweis auf Ort und Zeit zur Einsichtnahme öffentlich bekanntgemacht.  
Remagen, Björn Ingendahl, 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 (GR) als Höchstmaß
- Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- Geschosfläche (GF) als Höchstmaß
- Baumassenzahl (BMZ) als Höchstmaß
- Baumasse (BM) als Höchstmaß
- Bauweise
- Dachformen
- Dachneigung DN
- Firsthöhe als Höchstmaß
- Traufhöhe als Höchstmaß

Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung

Privater verkehrsberuhigter Bereich

Parkfläche

öffentlicher Wirtschaftsweg

Versorgungsflächen

- Versorgungsfläche nicht überb. / überbaub.
- Zweckbestimmung: Elektro
- Zweckbestimmung: Wasser

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

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Umgrenzung der Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind
- Mit Geh. Fahr. und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Nachrichtliche Darstellung

- Nachbarplan
- Höhenlinie über NN

## Textteil

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen**  
§ 9 BauGB und Bauamtsverordnung (BauAV)

**1.1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Im Plangebiet ist festgesetzt:  
**1.1.1 WA - Reines Wohngebiet** (§ 3 BauAV)  
**1.1.2 WA - Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauAV)  
Gemäß § 1 Abs. 6 BauAV wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauAV ausnahmsweise zulässigen Nutzungsgattungen:  
Nr. 4: Gartenbaubetriebe und  
Nr. 5: Tankstellen  
nicht zulässig sind.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
(1) Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauAV ist zulässig.  
**Sachliche Höhe, Oberkante Rohfußboden** (§ 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, z.B. ein nichtlicher Innenhörsaal) von 25 dB(A) eingehalten wird. Dabei muss Schalldämmmaß von Außenwänden, die zur Bundesstraße hin orientiert sind, in Anwendung der DIN 4109 mindestens 30 dB(A) betragen.

**1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Im Geltungsbereich wird gem. § 22 Abs. 4 BauAV für die Baugebiete eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude und hierbei in offene Bauweise zu errichten mit einer maximalen straßenseitigen Gebäudelänge von 18,0 m bei Einzelhäusern oder 12,0 m bei Doppelhaushälften. Soweit der Bebauungsplan eine Bebauung mit einem Doppelhaus zwingend vorgeschrieben ist, sind die Doppelhäuser durch eine einzelne Gebäudehälfte zu ersetzen, wenn beide Doppelhausgrundstücke im gleichen Eigentum stehen.  
(2) Zusätzlich zu den nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauAV zulässigen Überschreitungen von Gebäudetellen darf die Baugrenze durch eine einzelne Gebäudehälfte um bis zu 1,0 m überschritten werden, wobei hierdurch nicht mehr als 3 m<sup>2</sup> des Gebäudes außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen stehen dürfen.  
(3) Terrassen, die unmittelbar mit dem Wohnhaus verbunden sind, dürfen bis zu einer Größe von 20m<sup>2</sup> außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen.

**1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)  
Die Baugrundstücke im Plangebiet müssen über eine Größe von mindestens 400 m<sup>2</sup> verfügen.  
**1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)  
(1) Die maximale Anzahl an Wohnungen wird je Einzehhäuser, 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 BauAV)  
(1) Hinter den überbauten Baugruben sind Garagen und Carports nur bis zu einer Gesamtlänge von insgesamt 50 m 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)  
Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material (z.B. wasserdurchlässige Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen) zu befestigen.  
Auf dem Grundstück dürfen Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser hergestellt werden, wenn durch den Bauherrn die unsichere Verfügbarkeit 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. Die im Bebauungsplan festgesetzten Einstandsstände für erhaltenwertige Bäume sind dauerhaft zu schützen und zu pflegen.  
**Standplätze für bewegliche Abfallbehälter**  
Die Abstellplätze für private Abfallbehälter sind so anzulegen und zu gestalten, dass sie solche nicht wahrzunehmen werden. Dies kann beispielsweise durch Einbeziehung in eine Einfriedung, durch Errichtung einer entsprechenden Einstandsstände für erhaltenwertige Bäume sind dauerhaft zu schützen und zu pflegen.  
(3) Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind so anzulegen und zu gestalten, dass sie solche nicht wahrzunehmen werden. Dies kann beispielsweise durch Einbeziehung in eine Einfriedung, durch Errichtung einer entsprechenden Einstandsstände für erhaltenwertige Bäume sind dauerhaft zu schützen und zu pflegen.  
(4) Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind so anzulegen und zu gestalten, dass sie solche nicht wahrzunehmen werden. Dies kann beispielsweise durch Einbeziehung in eine Einfriedung, durch Errichtung einer entsprechenden Einstandsstände für erhaltenwertige Bäume sind dauerhaft zu schützen und zu pflegen.

**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, z.B. ein nichtlicher Innenhörsaal) von 25 dB(A) eingehalten wird. Dabei muss Schalldämmmaß von Außenwänden, 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. § 89 BImSchV  
**Sachliche Höhe, Oberkante Rohfußboden**  
Die Oberkante des Rohfußbodens darf im Mittel max. 0,20 m über dem ursprünglichen Geländeiveau liegen, gemessen am Schnittpunkt der bergseitigen Hauswand mit dem Gelände.  
**Gestaltung der Außenwände und Mauern**  
Glänzendes bzw. reflektierendes Fassadenmaterial ist nur zulässig, wenn es der Gewinnung erneuerbarer Energien dient (z.B. Sonnenkollektoren).  
**Einfriedungen**  
Einfriedungen der Grundstücke dürfen im Bereich der Vorgärten max. 0,30 m, in den sonstigen Bereichen 1,50 m Höhe nicht überschreiten.  
**Werbeanlagen**  
Werbeanlagen in Form von Wechselziffern, Blinklichtanlagen sind unzulässig. Kommerzielle Werbeträger (z.B. Plakatschlagtafeln) sind im Plangebiet unzulässig.  
**Gestaltung der Dächer**  
(1) Die Dächer sind als Satteldach, gewalmte Dachformen und -neigungen der Gebäude aufeinander abzustimmen.  
(2) Flachdächer oder fachgeneigte Dächer (> 25°) sind auf Hauptgebäuden nur zulässig, wenn sie mit einem kulturfähigen Substrat mit mind. 10 cm Stärke versehen sind.  
(3) Soweit das zweite Vollgeschoss nicht im Dachraum liegt, muss die Dachneigung unter 25° liegen. Andernfalls darf die Neigung eine Obergrenze von 55° nicht überschreiten (vgl. Schenkschnitt in der Anlage).  
(4) Metallene oder andere glänzende bzw. reflektierende Dachbaumaterialien sind nur zulässig, wenn sie der Gewinnung erneuerbarer Energien dienen (z.B. Sonnenkollektoren).  
**Dachaufbauten und Dachanschnitte**  
Dachaufbauten und Dachanschnitte 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 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 Dachaufbauten ist unzulässig.  
**Dachüberstände**  
Die trauf- und giebelständigen Dachüberstände werden auf maximal 1,0 m festgesetzt.  
**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 der Rohbaudecke des jeweiligen obersten Geschosses bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut.  
**Zwischengiebel**  
Traufseitig eingeschobene Giebel (Zwischengiebel) sind zulässig. Das zulässige Breitenmaß ist auf 1/3 der traufseitigen Gebäudetiefe begrenzt. Bei der Errichtung von Zwischengiebeln 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.  
**Gestaltung nicht überbaubarer Grundflächen; Bodenbefestigungen**  
Von baulichen Anlagen nicht überdeckte Grundflächen (Vorgärten, Gärten) sind als begrünte Vegetationsfläche zu gestalten. Sie dürfen durch Versiegelungen nur im notwendigen Umfang unbedeckt werden.  
(2) Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Terrassenflächen und dergleichen sind so zu errichten, dass ihr Aufbau eine Versickerung von aufzufallen Niederschlagswasser ermöglicht. Ausnahmen sind möglich, soweit andererseits eine Verunreinigung des Bodens und des Grundwassers zu befürchten wäre.  
**Standplätze für bewegliche Abfallbehälter**  
Die Abstellplätze für private Abfallbehälter sind so anzulegen und zu gestalten, dass sie solche nicht wahrzunehmen werden. Dies kann beispielsweise durch Einbeziehung in eine Einfriedung, durch Errichtung einer entsprechenden Einstandsstände für erhaltenwertige Bäume sind dauerhaft zu schützen und zu pflegen.  
**Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**  
Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind so anzulegen und zu gestalten, dass sie solche nicht wahrzunehmen werden. Dies kann beispielsweise durch Einbeziehung in eine Einfriedung, durch Errichtung einer entsprechenden Einstandsstände für erhaltenwertige Bäume sind dauerhaft zu schützen und zu pflegen.

**3. Nachrichtliche Darstellung**  
3.1. Die Kreis Anweiler hat sich das Ziel gesetzt, den Stromverbrauch bis zum Jahr 2030 zumindest bilanziell vollständig aus erneuerbaren Energien zu decken. Die Stadt Remagen verfügt mit dem integrierten Klimaschutzkonzept das Ziel, angedeutet an die Bundes Klimaziele für das gesamte Stadtgebiet Remagen bis zum Jahr 2045 eine Nettobilanzneutralität zu erreichen. Die Stadt Remagen empfiehlt daher eindringlich, über die gesetzliche Verpflichtung zur Erzeugung und Verwendung solarer Energien hinaus insbesondere auf den geeigneten Dächern (Neigung > 25°) Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien zu errichten und zu betreiben. Die Empfehlung gilt ausdrücklich auch für Bestandsbauten, die kein Adressat der vorgeannten gesetzlichen Regelungen sind.  
3.2. Im Plangebiet befinden sich Leitungen der RWE Energie AG. Beiderseits dieser Leitungsstrassen ist ein Schutzstreifen von je 0,50 Meter Breite freizuhalten. Hier sind eine Bebauung, das Anpflanzen von Teilweizenfeldern Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt. Anpflanzungen sind mit dem RWE - Betriebsbereich Anweiler - Tel. 02641/905-0, abzustimmen. Die im „Merklblatt über Baumstandort und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ sowie den VDE Bestimmungen enthaltenen Abstände hinsichtlich Neupflanzungen sind einzuhalten.  
3.3. Vor Baubeginn in den betroffenen Bereichen ist die Leitung durch das RWE zu orten, um die genaue Lage der Leitung festzustellen.  
3.4. Im Plangebiet befinden sich Formeldeletionen 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.: 02651/380-416 abzustimmen.  
3.5. Hinsichtlich der Ingenieurgeologie sind die Vorgaben der DIN 1054 an den Baugrund zu beachten.  
3.6. Das im Baugbiet anfallende Schmutzwasser ist in die Ortskanalisation Remagen anzuschließen. 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.  
3.7. Im Bereich des Planungsbereiches 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 Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisgegenstände usw.) zutage treten, die archäologisch zu dokumentieren und zu bergen sind. Hierzu ist der Beginn jeglicher Erdarbeiten der genehmigenden Behörde (Archäologie, Denkmalpflege, Aufstellung der Grabungspläne) rechtzeitig anzuzeigen. Weiterhin soll vor Baubeginn eine archäologische Untersuchung und Dokumentation der zu erwartenden Funde und Befunde möglich sein. Weiterhin werden die Beteiligungen gemäß § 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht archäologischer Funde hingewiesen. Die Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz der Generaldirektion Kulturelles Erbe ist zu erreichen in 56077 Koblenz, Niederberger Höhe 1 unter der Rufnummer 0261/673300 und per Fax unter 0261/703660. Diese Bedingungen sind in die jeweiligen Baugenehmigungen aufzunehmen.  
Stadtverwaltung Remagen  
Remagen, im Februar 2022

**STADT REMAGEN**

**Bebauungsplan  
Nr. 10.22/09  
"Wässigertal"**

GEMARKUNG REMAGEN FLUR 1, 10 u. 12  
RAHMENKARTE 870A, 870B u. 870C

Gebäudeinformationen mit Genehmigung der  
Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland - Pfalz

Bearbeitungsstand: 17.02.2022

Maßstab im Original 1:1000