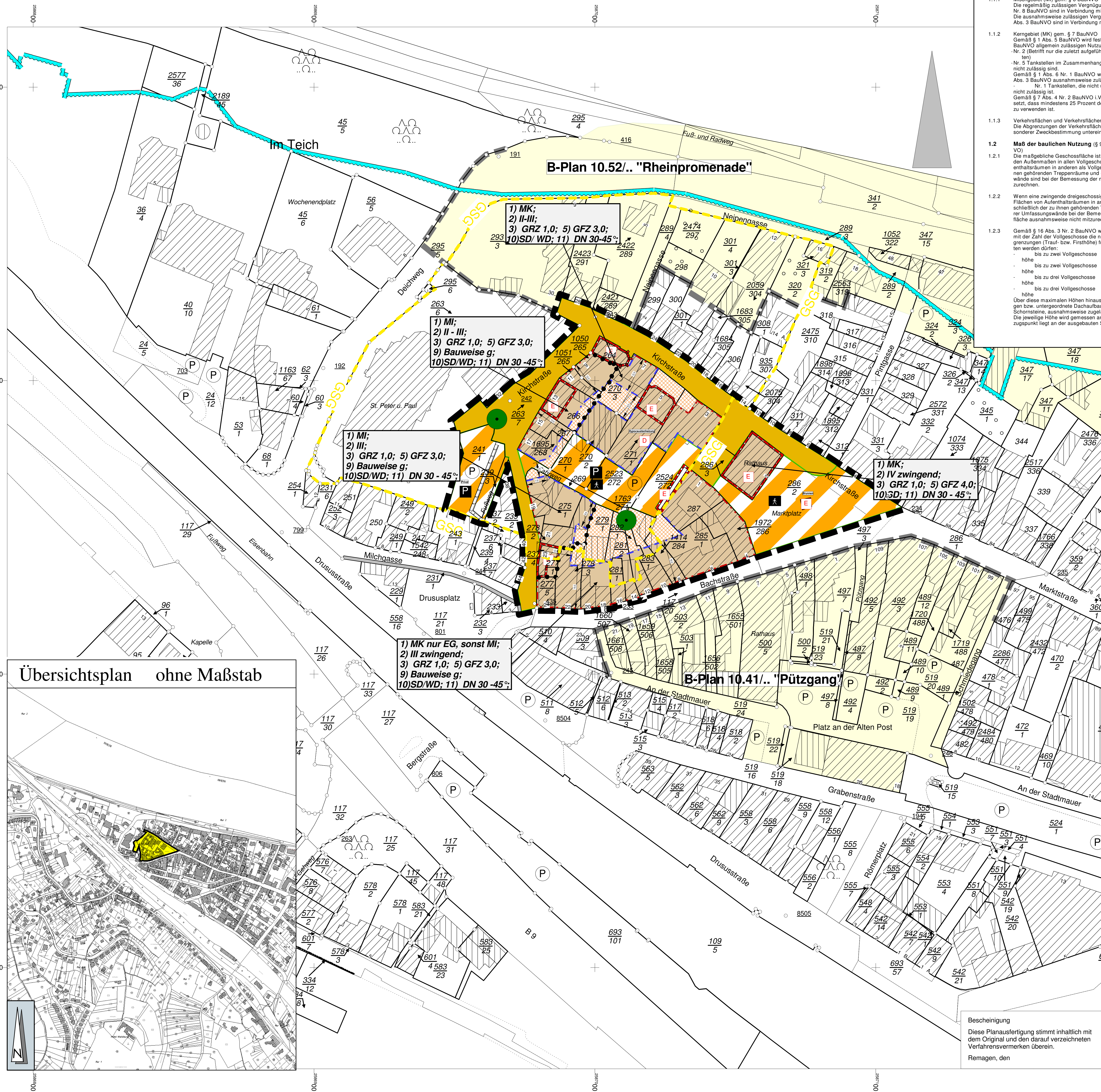


Bebauungsplan 10.46/01

" Kirchstraße "



Textteil

- 1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 2 bis 15 BauNVO)

1.1.1 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO
Die zulässigen Vergrünungsflächen im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Vergrünungsflächen im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO sind in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO zulässig.

1.1.2 Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten:
- Nr. 1 Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 fallen, nicht zulässig sind.
- Nr. 5 Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig sind.
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart:
- Nr. 1 Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 fallen, nicht zulässig ist.
Gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB wird festgesetzt, dass mindestens 25 Prozent der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist.

1.1.3 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
Die Abgrenzungen der Verkehrsflächen sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung untereinander sind nicht verbindlich.

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

1.2.1 Die maßgebliche Geschossfläche ist gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO nach den Außenmaßen in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthalten in allen Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Bemessung der maßgeblichen Geschossfläche ausnahmsweise nicht mitzurechnen.

1.2.2 Wenn eine zwingende dreigeschossige Bauweise festgesetzt ist, sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Bemessung der maßgeblichen Geschossfläche ausnahmsweise nicht mitzurechnen.

1.2.3 Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse die nachfolgend aufgeführten Höhenbegrenzungen (Trauf- bzw. Firsthöhen) für bauliche Anlagen nicht überschritten werden dürfen:

höhe	bis zu zwei Vollgeschosse	=	8,0	Meter Traufhöhe
höhe	bis zu zwei Vollgeschosse	=	12,0	Meter Firsthöhe
höhe	bis zu drei Vollgeschosse	=	11,0	Meter Traufhöhe
höhe	bis zu drei Vollgeschosse	=	15,0	Meter Firsthöhe

Über diese maximalen Höhen hinaus können einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten, wie Aufzugschächte und Schornsteine, ausnahmsweise zugelassen werden.
Die jeweilige Höhe wird gemessen an der Gebäudemitte, der untere Bezugspunkt liegt an der ausgebauten Straßenoberkante der Erschließungsstraße (Gehweg). Bei mehreren Erschließungsstraßen am Grundstück ist die höherliegende Straße maßgebend.

1.3 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

1.3.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten überbauten Flächen zulässig. Die Anlage von Tiefgaragen und Untertiefgaragen ist in allen Teilen des Bebauungsplangebietes sowie der Kellergeschosse allgemein zulässig. Pro Gebäude ist nur eine straßenseitige Zu- bzw. Abfahrt zulässig. Vom Fußgängerbereich aus sind Zu- und Abfahrten nicht zulässig.

1.3.2 Es wird festgesetzt, dass in den Baugebieten außerhalb der überbauten Grundstücksflächen Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) zulässig sind.

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

1.4.1 Die im Bebauungsplangebiet vorhandenen Baumbestände mit einem Mindestumfang von 0,80 Meter, gemessen in 1,00 Meter Höhe über dem Erdboden, sind, soweit sie nicht einer festgesetzten überbauten Grundstücksfläche entgegenstehen, zu erhalten. Die nicht überbauten Flächen der Baugebiete sind, soweit sie nicht als Zuwegung, Stellplätze oder Spielfläche benötigt werden zu begrünen.

1.4.2 Die Verriegelung ist grundsätzlich auf ein Minimum zu beschränken. Zu führen zu Garagen, Carports und Stellplätzen sowie die Stellplätze selbst sind mit einem wasserundurchlässigen Belag (z. B. wasserundurchlässige Decke oder wasserundurchlässiges Pflaster) zu versehen. Das anfallende Oberflächenwasser von Dächern und versiegelten Freiflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Bodenschicht in den Untergrund zu versickern oder zurückzuhalten und als Brauchwasser zu verwenden. Die erforderlichen baulichen Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Blüminöse Befestigungen und wasserundurchlässiges Verbundsteinpflaster sind mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

1.5 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

1.5.1 Die im Rahmen eines Straßenausbaues notwendigen Fundamente (Rückstützen) der Straßenanordnungen sind auf den angrenzenden Grundstücken bis zu einem Maß von 0,3 m zu dulden.

1.5.2 Notwendige Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Verkehrsflächen in einer Höhe von bis zu 0,50 Meter sind nicht in der Planzeichnung dargestellt, aber dennoch zulässig (Bagatellklausel). Straßenbeschreibungen sind mit einem Neigungsverhältnis von max. 1 : 1,5 anzugeben.

2 Örtliche Bauvorschriften (BauGB) und Landesbauordnung (LBAO)

2.0 Soweit nachstehend nichts anderes bestimmt wird sind die Regelungen der Gestaltungssatzung (i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.08.2006) anzuwenden.

2.1 Sockelhöhe
- 2.2 Gestaltung der Dächer**

2.2.1 Dächer sind mit einer Höhe von bis zu 1,00 Meter zulässig. Gemessen wird von der Oberkante der Rohbaudecke des jeweiligen obersten Geschosses bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut.
Nicht als Dächer werden die Wandabschlüsse in den obersten Geschossen gezählt, soweit der obere Raumabschluss unmittelbar durch die Innenseite der Dachhaut gebildet wird und der Wandteil eine Höhe von mind. 2,3 m, gemessen wie vor, aufweist (vgl. Abbildung 1).

Abbildung 1: schematische Darstellung eines Daches

2.2.2 Dachüberstände sind traufseitig maximal 1,00 Meter, giebelseitig bis zu 0,60 Meter erlaubt.

3 Hinweise

3.1 Grabungsschutzgebiet
Das Plangebiet befindet sich teilweise im Bereich des Grabungsschutzgebietes "Remagen Stadt". Die Schutzgebietsgrenzen sind nachrichtlich übernommen, sie ergeben sich verbindlich aus der am 22.12.2006 durch die Kreisverwaltung bekanntgemachten Rechtsverordnung.
Innerhalb des Grabungsschutzgebietes bedürfen Vorhaben und Maßnahmen die verborgene Kulturdenkmäler gefährden oder beeinträchtigen können (insbesondere Abgrabungen, Ausgrabungen, Bohrungen und sonstige Erdbearbeitungen sowie das Errichten baulicher Anlagen) einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Ahrweiler, Wilhelmstraße 24-30, 53744 Bad Neuenahr-Ahrweiler.

3.2 Sanierungsgebiet
Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Sanierungsgebietes "Kernstadt Remagen". Auf die bis zum Abschluss der Sanierung anzuwendenden Inhalte der §§ 136 ff. BauGB, insbesondere der darin enthaltenen Genehmigungsverordnungen sowie der Zahlung von Ausgleichsbeträgen wird hingewiesen.

3.3 Die Grundstücksentwässerung unterliegen nach den §§ 16-21 Denkmalschutz- und Denkmalpflegegesetz Rheinland-Pfalz der Melde-, Erhaltungs- und Abfederungspflicht, falls durch Bauarbeiten archaische Bodenfunde (Mauern, Erdverfärbungen, Knochen, Skeletteile, Gefäße, Scherben, Münzen, Eisengegenstände usw.) freigelegt werden sollten. Außerhalb des Grabungsschutzgebietes ist der Beginn von Erdbearbeitungen der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Tel.: (0261) 6675-3000, mindestens eine Woche vorher anzuzeigen.

Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung

- Mischgebietsfläche nicht überbaubar/überbaubar
- Kerngebietsfläche nicht überbaubar/überbaubar

Nutzungsschablone (soweit verwendet)

- Art der baulichen Nutzung
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- Grundfläche (GR) als Höchstmaß
- Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- Geschossfläche (GF) als Höchstmaß
- Baumassenzahl (BMZ) als Höchstmaß
- Baumasse (BM) als Höchstmaß
- Bauweise
- Dachform (Satteldach/Walmdach/Pultdach)
- Dachneigung DN
- Firsthöhe als Höchstmaß
- Traufhöhe als Höchstmaß

- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Fußgängerbereich
- Öffentliche Parkplätze
- Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Bäume Erhaltung

Flächen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

- Denkmalschutzeinzelanlag

Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Nachrichtliche Darstellung

- Nachbarplan
- Grabungsschutzgebiet
- Überschwemmungslinie

Verfahrensleiste

Die Plangrundlage stimmt hinsichtlich des Flurstücksbestandes mit dem amtlichen Katasternachweis überein. (Stand : 25.06.2009)

Katasteramt Bad Neuenahr-Ahrweiler
gez. Weingartz

Aufgestellt
gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) durch
Beschluss des Stadtrates vom 14.04.2008
Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 17.09.2008

Remagen, 01.07.2008
Bürgermeister
gez. Herbert Georgi

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom
Die örtliche Bekanntmachung erfolgte am

Remagen,
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
des Entwurfes gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit
vom 25.09.2008 - 27.10.2008
Örtliche Bekanntmachung der Auslegung
am 17.09.2008

Remagen, 01.07.2009
Bürgermeister
gez. Herbert Georgi

Satzungsbeschluss
gem. § 10 BauGB i.V.m. § 24 der Gemeindeverordnung (GemO) Rheinland Pfalz durch den
Stadtrat am 15.12.2008

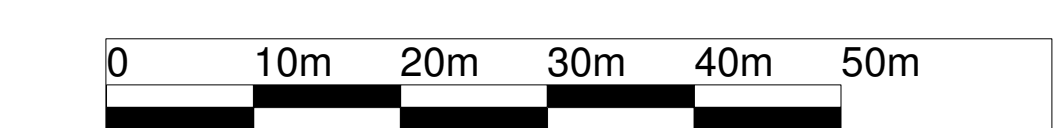
Remagen, 01.07.2009
Bürgermeister
gez. Herbert Georgi

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 ausfertigt.

Remagen, 01.07.2009
Bürgermeister
gez. Herbert Georgi

Inkrafttreten
gem. § 10 BauGB wurde der Bebauungsplan am 08.07.2009
mit Hinweis auf Ort und Zeit zur Einsichtnahme öffentlich
bekanntgemacht.

Remagen, 10.07.2009
1. Beigeordneter
gez. R. Wilkichen



STADT REMAGEN



B-Plan 10.46/01 " Kirchstraße "

Gemarkung Remagen, Flur 2,
Rahmenkarten 56.8605 B u. 56.8705 A

bearbeitet: gue. mo
Remagen, den 07.09.2008
Blatt Gr. A/0 quer
geändert am:
geändert am:
Bearbeitungsstand: 12.01.2010

Maßstab im Original 1:500