



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 137 - Hindemithstraße -

1. Festsetzungen gem. Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.1 Ausschluss der in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke aus dem Bebauungsplan (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 (5) u. § 4 (2) Nr.2 u. Nr.3 BauNVO)

Die Errichtung von nicht störenden Handwerksbetrieben sowie von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ist nicht zulässig.

1.2 Ausschluss der in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen aus dem Bebauungsplan (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 u. § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO)

Folgende Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.3 Garagen auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (gem. § 9 (1) Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 u. § 23 BauNVO)

Die Errichtung von Garagen im Allgemeinen Wohngebiet ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der Flächen für Garagen zulässig.

1.4 Ermittlung der Geschossfläche (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 (3) BauNVO)

Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Fläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, zur Ermittlung der Geschossfläche ganz mitzurechnen.

1.5 Ausschluss von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (gem. § 9 (1) Nr.4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen auf den Grundstücksflächen, sofern es sich nicht um Erschließungsanlagen, Stellplätze oder um Anlagen zum Zwecke des Klimaschutzes handelt, sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.6 Nachweis notwendiger Stellplätze (gem. § 1 (6) Nr. 9 und § 9 (1) Nr.4 BauGB)

Zwei Stellplätze je Wohneinheit sind innerhalb der hauseigenen, privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

1.7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

Für die im Plangebiet dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Neuanpflanzungen entsprechend der beigefügten Pflanzliste durchzuführen. Die festgesetzten Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume sind nach Lage und Wertigkeit durch gleichartige Bäume - in diesem Fall Baumhasel „Corylus colurna“ - zu ersetzen.

2. Festsetzungen gem. Baugesetzbuch i.V.m. der Bauordnung für das Land NRW (Landesbauordnung - BauO NRW)

2.1 Zulässigkeit von Gartenhäusern (gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 63 (1) u. § 65 (1) Nr. 1 BauO NRW)

Mit Ausnahme von genehmigungsfreien Gartenhäusern ist die Errichtung sonstiger Gartenhäuser außerhalb der überbaubaren Flächen grundsätzlich ausgeschlossen.

3. Hinweis gem. Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

3.1 Hinweise gem. § 9 (6) BauGB i.V.m. den §§ 44 ff. BNatSchG

Bei Baumaßnahmen und während der Baumaßnahme ist folgendes insbesondere beachtlich: Gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG (Abschnitt 3 des BNatSchG: Besonderer Artenschutz) ist es u.a. verboten, alle europäisch geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Zuwiderhandlungen stellen einen Bußgeld- oder Straftatbestand im Sinne der §§ 69 ff. BNatSchG dar. Rodungsarbeiten sind aus Gründen des Vogelschutzes gem. 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres verboten. Bei artenschutzrechtlichen Fragestellungen ist die zuständige Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren.

4. Sonstige planrelevante Hinweise

4.1 Naturschutzfachlich begründete Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Im Zuge von Baumaßnahmen ist für die zu erhaltenen Grünstrukturen die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Ausgabe 2014-07 zu berücksichtigen.

4.2 Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung zu BP 137_4. Änderung

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion. In diesem Fall ist das „Merkblatt für Baugrundergriffe“ (Internetseite des KBD) zu beachten. Weiter Informationen finden sich auf der Internetseite des KBD (www.brd.nrw.de) - Startseite / Ordnung und Gefahrenabwehr / Kampfmittelbeseitigung)

ANHANG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Anhang Pflanzliste

Anpflanzungen von Gehölzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Pflanzarten Sträucher

Verwendung Liste 1 und Liste 2 im max. Mischungsverhältnis 1 : 1 möglich

Pflanzarten einheimische Sträucher Liste 1

- Amelanchier ovalls (Felsenbirne)
- Cornus sanguinea (blutroter Hartriege)
- Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Ilex aquifolium (Stechpalme)
- Rosa canina (Hunds-Rose)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Sambucus racemosa (Traubenholunder)
- Viburnum opulus (Echter Schneeball)

Pflanzarten ergänzende Ziersträucher Liste 2

- Cytisus scoparius Sorten (Geißklee)
- Forsythia x intermedia Sorten (Goldglöckchen)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Philadelphus Sorten (Falscher Jasmin)
- Spiraea x arguta (Brautspiere)
- Syringa vulgaris Sorten (Flieder)

Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)			
<p>Nutzungskreis Art der baulichen Nutzung GRZ GFZ Zahl der Vollgeschosse Bauweise Dachform Dachneigung</p> <p>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)</p> <p>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 Baunutzungsverordnung (BauNVO)) GRZ, GFZ, Geschosshöhe Grundflächenzahl Geschosshöhezahl, Höhenmaß II Zahl der Vollgeschosse - Höhenmaß</p> <p>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO) o offene Bauweise Baugrenze</p> <p>Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB) Straßenbegrenzungslinie</p>	<p>Grün (§ 9 Abs.1 und Abs.6 BauGB) Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. (§ 9 Abs.1 Nr. 25 und Abs.6 BauGB)</p> <p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) Abs.6 BauGB)</p> <p>Erhaltung Bäume</p> <p>Sonstige Zeichen Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 23 BauGB)</p> <p>Ga Garagen</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Planung</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)</p>	<p>Es wird bescheinigt, dass zum Zeitpunkt der Bereitstellung der Planunterlagen - 04.03.2017 - die Darstellung der Grundstücksgrenzen mit dem Katasternachweis übereinstimmt und den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV) entspricht.</p> <p>Remscheid, 19.10.2017 Fachdienst Bauen, Vermessung und Kataster Im Auftrag gez. Schubert Lfd. Städt. Vermessungsdirektor</p>	<p>Es wird bescheinigt, dass die Festsetzung der städtebaulichen Planung genehmigungsfähig ist und den Anforderungen des § 1 der PlanZV entspricht. Die Entwurfsbearbeitung erfolgte durch den Fachdienst 06.2.7</p> <p>Stadt Remscheid Der Oberbürgermeister Remscheid, 19.10.2017 gez. Mast - Weisz Oberbürgermeister</p>
<p>Der Rat / Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschuss der Stadt hat am 17.11.2016 gemäß § 2 (1) i. V. m. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Entwurfes dieses Bebauungsplanes beschlossen.</p> <p>Remscheid, 19.10.2017 gez. Mast - Weisz Oberbürgermeister</p>	<p>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte nicht durch Versammlung am bis 03.03.2017 entsprechend des Beschlusses Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschusses -entsprechend Beschluss der Bezirksvertretung-1 Alt. - Remscheid vom 27.09.2016 gem. § 3 (1) BauGB i. V. m. § 13 a BauGB</p> <p>Remscheid, 19.10.2017 gez. Mast - Weisz Oberbürgermeister</p>	<p>Der Rat / Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschuss der Stadt hat am 22.02.2018 gemäß § 3 (2) i. V. m. § 13 und 13 a BauGB die öffentliche Auslegung des Entwurfes dieses Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen.</p> <p>Remscheid, 02.03.2018 gez. Mast - Weisz Oberbürgermeister</p>	<p>Dieser Planentwurf mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13 a BauGB in der Zeit vom 26.03.2018 bis 04.05.2018 öffentlich ausliegen.</p> <p>Remscheid, 07.05.2018 gez. Mast - Weisz Oberbürgermeister</p>
<p>Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt am 27.09.2018 als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Remscheid, 05.10.2018 gez. Mast - Weisz Oberbürgermeister</p>	<p>Der Rat der Stadt hat am gemäß § 66 Bauordnung Nordrhein-Westfalen i. V. m. § 41 Abs. 1 (f) der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen die gestalterischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. (Rechtsgrundlagen und Fundstellen siehe Prämissen und textliche Festsetzungen).</p> <p>Remscheid,20.... Oberbürgermeister</p>	<p>Dieser Plan ist gemäß § 10 (2) BauGB genehmigt worden. Siehe Verfügung vom Aktzen: 35.2-12.10 (.....)</p> <p>Düsseldorf,20.... Die Bezirksregierung Im Auftrag</p>	<p>Gemäß § 10 (3) BauGB i. V. m. § 13 a (2) und § 13 (3) BauGB ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes sowie die Bereithaltung des Bebauungsplanes mit Begründung unter Verzicht auf die zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB am 24.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Remscheid, 25.10.2018 gez. I. V. Heinze Oberbürgermeister Beigeordnete</p>
<p>Das Bauleitplanverfahren wird entsprechend des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt.</p>	<p>Der Bebauungsplan enthält Vorschriften nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO).</p>	<p>Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.</p>	
<p>Die geometrischen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgten durch Koordinaten und Maße. Die Koordinaten haben graphische Genauigkeit. Bei der Umsetzung der Festsetzungen ist das Prinzip der Nachbarschaft einzuhalten.</p>	<p>Die DIN 18920, Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - Ausgabe 2014-07, auf die in der Begründung zum BP 137_4. Änderung, Pkt. 5, Unterpunkt 5.3 sowie in den Beuth, Pkt 4, Unterpunkt 4.1 verwiesen wird, wird zusammen mit dieser Bebauungsplanurkunde zur Einsichtnahme bereitgehalten. Sie kann auch über den Beuth Verlag GmbH, Am DIN - Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.</p>	<p>Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die entgegenstehenden Festsetzungen, der für dieses Plangebiet bisher gültigen ortsbaurechtlichen Vorschriften verdrängt, wie:</p>	<p>Fluchtlinienplan Nr. Durchführungsplan Nr. Bebauungsplan Nr. BP 137 (teilweise) und BP 137_2. Änderung (teilweise)</p>
<p>BEBAUUNGSPLAN NR. 137 4. Änderung Gebiet: Hindemithstraße</p>			