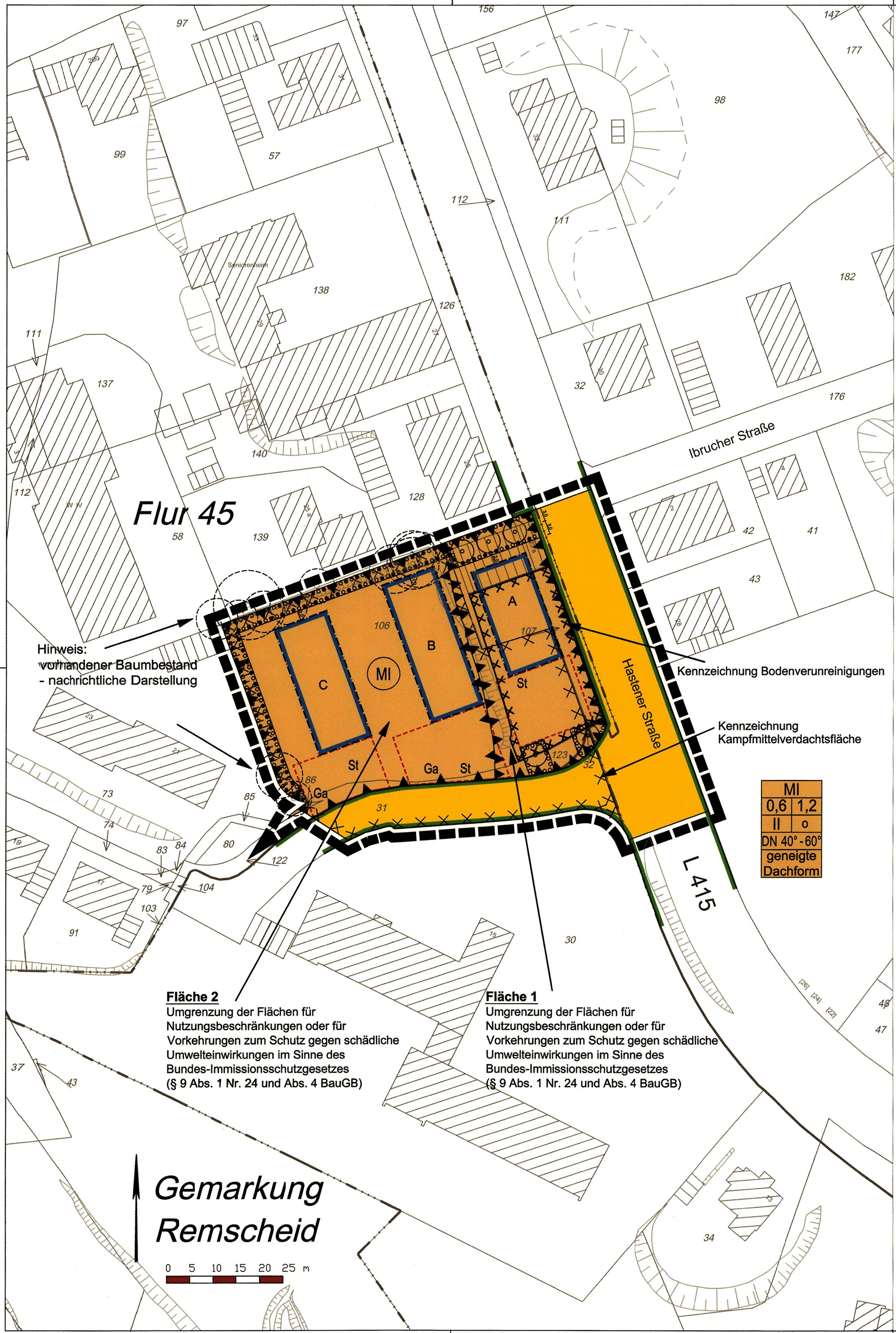

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. FESTSETZUNGEN GEM. BAUGESETZBUCH I.V.M. DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

1.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Zulässig sind

1. **Wohngebäude**
2. **Geschäfts- und Bürogebäude**
3. **Einzelhandelsbetriebe,**

Einzelhandelsnutzungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß der abgedruckten Remscheider Sortimentsliste, sind nur im Erdgeschoss der mit „A" gekennzeichneten überbaubaren Fläche des Mischgebiets zulässig.
In den Obergeschossen der mit „A" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche und in den mit „B" und „C" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen des Mischgebiets sind sie unzulässig.
Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß der abgedruckten Remscheider Sortimentsliste sind in den mit „A", „B" und „C" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen des Mischgebiets unzulässig.
(gem.§ 9 (1) i.V.m. § 9 (3) Satz 2 BauGB und § 6 (2) Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 1 (7) Nr. 2 BauNVO sowie § 1 (5) und (9) BauNVO)

4. **Schank- und Speisewirtschaften,**
5. **Sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören**
6. **Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke**
7. **Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.**

Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO außerhalb der in § 6, Absatz 2 Nummer 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

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

Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen im Mischgebiet ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der als Flächen für ´Stellplätze und Garagen´ gekennzeichneten Bereiche zulässig. Zwei Stellplätze je Wohneinheit sind auf den Grundstücksflächen nachzuweisen.

1.3 Ausschluss einer Überschreitung der zulässigen Grundfläche
(gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO)

Die gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche eines Baugrundstücks durch die Errichtung und Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück bedingt unterbaut wird, ist ausgeschlossen.

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

Innerhalb der als Mischgebiet festgesetzten Fläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume 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, sofern es sich nicht um Anlagen mit Erschließungsfunktionen auf den privaten Grundstücken, Terrassen, Zäune, Anlagen zur Geländemodulation, um die in § 14 (2) BauNVO definierten Nebenanlagen, um Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen und um Gebäude im Sinne von § 62 (1) Nr. 1 a.) BauO NRW bis zu einer Größe von 25 m³ (z.B. Gartenhäuser) handelt, sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

Für die im Plangebiet dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der schützenswerte Baum- und Gehölzbestand zu erhalten.
Neuanpflanzungen sind entsprechend der beigefügten Pflanzliste durchzuführen.

1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben.
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Schallschutz für gebäudegebundene Außenwohnbereiche (Terrassen / Balkone)
In der mit einer „Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) gekennzeichneten Fläche 1 sind bei Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen gebäudegebundene Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen / Balkone) nicht zulässig. Ausnahmsweise kann hiervon abgewichen werden, sofern durch die Anordnung von geeigneten Lärmschutzwänden im Nahbereich oder durch geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrsgeräusche um das Maß der Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV (Bundesimmissionsschutzverordnung) tags sichergestellt werden kann.

Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109
In den mit einer „Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) gekennzeichneten Flächen 1 und 2 sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,res}$ = L_A - 30 dB(A) einzuhalten.

Für westorientierte Fassaden kann der maßgebliche Außenlärmpegel gem. DIN 4109-2 2018-01 ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) abgemindert werden.

Schallschutz von Schlafräumen
In den mit einer „Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) gekennzeichneten Flächen 1 und 2 sind für die geplante Wohnbebauung innerhalb der Baufenster im Bebauungsplangebiet bei Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.
Im Einzelfall kann geprüft werden, ob durch geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrsgeräusche erreicht werden kann, so dass vor dem betreffenden Schlafraumfenster ein Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche von nachts 45 dB(A) sichergestellt werden kann.

2. FESTSETZUNGEN GEM. BAUGESETZBUCH (BauGB) I.V.M. DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) UND DER BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NRW (LANDESBAUORDNUNG - BauO NRW)

2.1 Ausschluss von Geschossen, die keine Vollgeschosse sind
(gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 20 BauNVO und § 2 (6) BauO NRW)

Innerhalb der als Mischgebiet festgesetzten Fläche ist die Errichtung von Geschossen im Sinne von § 2 (6) BauO NRW, die keine Vollgeschosse sind, oberhalb eines zulässigen Vollgeschosses, ausgeschlossen.

ANHANG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Anhang Pflanzliste

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

Einzelbäume:

Kegelförmiger Spitzahorn	(Acer platanoides „Cleveland"): 10-15 m hoch, 7-9 m breit, ovale, im Alter breit eiförmige, regelmäßige Krone, Austrieb leuchtend rot, Bienenweide.
Spitzahorn	(Acer platanoides „Olmsted"): 10-12 m hoch, 2-3 m breit, schmal, säulenförmig, Bienenweide
Chinesischer Waldahorn	(Acer truncatum "Pacific Sunset"): 5-8 m hoch, schöne Herbstfärbung, rundlicher Kronenaufbau mit dichter Verzweigung
Wollapfel	(Malus tschonoskii): 8-12 m hoch, 2-4 m breit, schmal kegelförmige Krone, Bienenweide
Hopfenbuche	(Ostrya carpinifolia): 10-15 m hoch, 8-12 m breit, trockenheitsverträglich, gesund, problemlos, rundliche Krone, dekorative hopfenähnliche Früchte
Traubenkirsche	(Prunus padus „Schloss Tiefurt"): 9-12 m hoch, 6-8 m breit, kegelförmige Krone
Kleinkronige Winterlinde	(Tilia cordata „Rancho"): 8-12 m hoch, 4-6 m breit, kegelförmige, dichte regelmäßige Krone, Bienenweide

Sträucher:

Artenliste für Hecken in der Bauleitplanung
(Verwendung im Einzelfall je nach Standort auswählen)

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs in m
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel	Höhe bis 5
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn	Höhe 4 - 6
		Breite 6 - 8
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Höhe 5 - 10
		Breite 3
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Höhe 3 - 4
Ilex aquifolium	Stechpalme	Höhe 10 - 12
		Breite 3 - 5
Mespilus germanica	Mispel	Höhe 3 - 5
Prunus spinosa	Schlehe	Höhe 4 - 6
Pyrus pyraster	Wildbirne	Höhe 3 - 8
Rhamnus frangula	Faulbaum	Höhe 2 - 3
Rosa arvensis	Feldrose	Höhe 2
Rosa canina	Hundsrose	Höhe bis 2
Rosa spec.	Wildrosen	Höhe 1 - 3
Rubus idaeus	Himbeere	Höhe 1 - 2
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Höhe bis 7
Sambucus racemosa	Traubenholunder	Höhe 3 - 4
Sarothamnus scoparius	Besenginster	Höhe 1 - 3
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	Höhe 3 - 4

Ergänzende Arten für Bebauungspläne im Innenbereich
(Mischungsverhältnis mit o.g. Arten: 1 : 1)

Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Höhe 2 - 3
Philadephus Sorten	Falscher Jasmin	Höhe bis ca. 4
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Höhe 2 - 3
Rosa rubiginosa	Weinrose	Höhe 3
Spiraea x arguta	Brauspiere	Höhe bis 2
Syringa vulgaris Sorten	Flieder	Höhe 4 - 6

Flächige Bepflanzung der Sträucher im Reihenabstand 1,50 m
Pflanzabstände in der Reihe 1,50 m im Versatz

HINWEIS 1

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

Hinweise gem. § 9 (6) BauGB i.V.m. § 39 BNatSchG und den §§ 44 ff. BNatSchG

Bei Baufeldräumung und während der Baumaßnahme ist der § 44 Abs. 1 BNatSchG (Abschnitt 3: Besonderer Artenschutz) zu beachten. Zuwiderhandlungen stellen einen Bußgeld- und Straftatbestand im Sinne der §§ 69 ff. BNatSchG dar. Würde trotz der Einhaltung der u.g. Vermeidungsmaßnahmen gegen die Zugriffsverbote verstoßen, ist eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG einzuholen.
Bei artenschutzrechtlichen Fragestellungen ist die zuständige Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren.
Vermeidungsmaßnahmen:

- **Die Baufeldräumung (Rodung der Gehölze) wird zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Brutvögeln außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten europäischer Brutvögel, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September durchgeführt.**
- **Fledermausquartiere sind nicht anzunehmen. Um dies 100%ig ausschließen zu können, ist ggf. eine Begutachtung des Gebäudeinneren vor dem Abriss sinnvoll. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.**

HINWEIS 2

Maßnahmen gem. Landschaftspflegerischem Fachbeitrag zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Zuge der Bauausführung und im Rahmen der ökologischen Baubegleitung

Maßnahmen:

- Vermeidung von baubedingten Schädigungen angrenzender Bäume und Gehölze durch die Errichtung von Schutzzäunen und einem Einzelbaumschutz entsprechend der im Landschaftspflegerischem Fachbeitrag genannten technischen Regelwerke und Normen.
- Grundsätzlich sind Stamm-, Wurzel- und Kronenbereich der zu erhaltenden angrenzenden Gehölze während der gesamten Bauzeit ausreichend vor Beschädigungen zu schützen (mechanische Verletzungen, Eindringen schädlicher Stoffe in den Untergrund, Bodenverdichtung durch Befahren, freilegen der Wurzeln, Ablagern von Baumaterial im Wurzelbereich.
- Bei den zu erhaltenden Bäumen sind insbesondere die Vorgaben nach 4.8 „Schutz des Wurzelbereiches bei Bodenauftrag" und 4.10 „Schutz des Wurzelbereichs beim Aushub von Gräben oder Baugruben" der im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag genannten Norm zu beachten. Sollten Abgrabungen im Wurzelbereich unvermeidbar sein, so haben die Arbeiten unter Schonung des Wurzelwerks in Handarbeit zu erfolgen und es sind Wurzeln ausschließlich schneidend zu durchtrennen und freigelegte Wurzeln gegen Austrocknung und Frosteinwirkung zu schützen. Bei Wurzelverlust ist ein Wurzelvorhang zu erstellen. Entsprechend des Wurzelverlustes können Schnittmaßnahmen in der Krone erforderlich werden. Bei Arbeiten im Wurzelbereich der Bäume besteht grundsätzlich das Risiko, dass Schädigungen der Bäume erst nach Jahren sichtbar werden (z.B. lichte Krone, absterben, Pilzbefall) und dann die Standsicherheit des Baumes ggf. nicht mehr gewährleistet ist. Es wird daher empfohlen die Entsiegelungs- und Erdarbeiten in den Randbereichen sachkundig begleiten zu lassen, um erhebliche Schädigungen entsprechend den Vorgaben der einschlägigen Regelwerke und DIN-Normen möglichst zu vermeiden und bei Bedarf geeignete Maßnahmen vor Ort zu treffen.
- Zum Bauantrag ist ein Lageplan bei der zuständigen Behörde vorzulegen, in dem u.a. die Ersatzbaumpflanzungen gem. Baumschutzsatzung dargestellt werden.
- Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen ausschließlich im Bereich der ohnehin anlagebedingten Flächeninanspruchnahme bzw. im Bereich bereits versiegelter Flächen.
- Sofern erforderlich ist die Anlage von Bodenmieten auf Flächen mit wertvollen Vegetationsstrukturen und im Kronentraufbereich von Bäumen zu vermeiden.
- Eine Kontamination von Boden und Wasser ist durch eine Verwendung biologisch abbaubarer Schmierstoffe sowie einer Betankung und Wartung von Baumaschinen im Bereich versiegelter Flächen zu vermeiden.
- Bodenabtrag hat getrennt für Ober- und Unterboden zu erfolgen und es ist eine getrennte Lagerung vorzusehen (der Landschaftspflegerische Fachbeitrag verweist hier auf die entsprechende Norm) der Bodenabtrag ist entsprechend dem Baufortschritt sukzessive vorzunehmen.
- Ggf. entstehende Bodenverdichtungen sind nach Beendigung der Baumaßnahme wieder zu beheben (z.B. mechanische Tiefenlockerung des Oberbodens).

Vermeidung einer baubedingten Ausbreitung von Beständen des Japanischen Staudenknöterichs durch getrennten Bodenaushub und Entsorgung der belasteten Bereiche.

HINWEIS 3

KAMPFMITTELVERDACHTSFLÄCHE

Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Erdarbeiten sofort einzustellen und gleichzeitig der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf und das Ordnungsamt der Stadt Remscheid sofort zu benachrichtigen.

BODENVERUNREINIGUNGEN

Im Rahmen von Baumaßnahmen ist im gekennzeichneten Bereich („Kennzeichnung Bodenverunreinigungen") mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen. Das Gutachten „Bodenuntersuchungen auf Verunreinigungen zur Gefährdungsabschätzung" vom 30.04.2018 und die Mail und Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde vom 20.06.2018 und Mail vom 23.10.2019 sind zu beachten (sh. Anlagen Entscheidungsbegründung)

HINWEIS 4

Einzelhandelskonzept für die Stadt Remscheid, 25.09.2014

Sortimentsliste für die Stadt Remscheid („Remscheider Liste")

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008 *
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	*Augenoptiker*
Bekleidung (ohne Sport-/ Berufsbekleidung; inkl. Kürschnerwaren)	47.71	*Einzelhandel mit Bekleidung*
Bettwaren	aus 47.51	*Einzelhandel mit Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen*
Bücher	47.61	*Einzelhandel mit Büchern*
	47.79.2	*Antiquariate*
Campingartikel	aus 47.64.2	*Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingartikeln (hieraus nur Einzelhandel mit Campingartikeln)*
Computer (PC-Hardware und - Software)	47.41	*Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software*
Elektrokleingeräte	47.54	*Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrogeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)*
Foto- und optische Er- zeugnisse und Zubehör	aus 47.78.2	*Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen*
Glas/ Porzellan/ Keramik	47.59.2	*Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren*
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	aus 47.51	*Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche*
Hausrat	aus 47.59.9	*Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt*
Heimtextilien/Gardinen	aus 47.53	*Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)*
	aus 47.51	*Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. ä.)*
Kurzwaren/ Schneiderei- bedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	*Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähnadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien*
Kinderwagen	aus 47.59.9	*Einzelhandel mit Kinderwagen* ²
Medizinische und ortho- pädische Geräte	47.74	*Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln*
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	*Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien*
Papier/ Büroartikel/ Schreib- waren	47.62.2	*Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln*
Schuhe, Lederwaren	47.72	*Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren*
Spielwaren	47.65	*Einzelhandel mit Spielwaren*
Sportartikel (inkl. Sportbe- kleidung)	aus 47.64.2	*Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingartikeln (hieraus nur Einzelhandel mit Sportartikeln)*
Telekommunikationsartikel	47.42	*Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten*
Uhren/ Schmuck	47.77	*Einzelhandel mit Uhren und Schmuck*
Unterhaltungselektronik	47.43	*Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik*
	47.63	*Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern*
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel) ³	47.78.3	*Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln*
	aus 47.59.9	*Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren*

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 *	Bezeichnung nach WZ 2008 *
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	*Einzelhandel mit Blumen*
Parfümerieartikel, Drogerie- waren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	47.75	*Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln*
Getränke	aus 47.2	*Einzelhandel mit Getränken*
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	47.2	*Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)*
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	*Apotheken*
Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	*Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen*
Zoologischer Bedarf (nur Heim- und Kleintierfutter)	aus 47.76.2	*Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NUR: Einzelhandel mit Heim- und Kleintierfutter)*

* WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008

Ein Auszug aus: Klassifikation der Wirtschaftszweige mit Erläuterungen, Abschnitt G,Ziffer 47, Ausgabe 2008 (WZ 2008), Statistisches Bundesamt, Wiesbaden, 2008, wird zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 166 1. Änderung zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Nutzungskreuz

Art der baulichen Nutzung

GRZ	GFZ
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Dachform	Dachneigung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

MI – Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

GRZ, GFZ, Geschossigkeit
0,6 – Grundflächenzahl
(1,2) – Geschossflächenzahl, Höchstmaß
II – Zahl der Vollgeschosse - Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o – offene Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
St – Stellplätze
Ga – Garagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs.5 Nr.3 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Es wird bescheinigt, dass zum Zeitpunkt der Bereitstellung der Planunterlagen -23.04.18- die Darstellung der Grundstücksgrenzen mit dem Katasternachweis übereinstimmt und den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV) entspricht.
Remscheid, 01.10.2020
Fachdienst Bauen, Vermessung und Kataster
Im Auftrag
Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Es wird bescheinigt, dass die Festsetzung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist und den Anforderungen des § 1 der PlanZV entspricht. Die Entwurfsbearbeitung erfolgte durch den Fachdienst 4.12.b
Remscheid, 30.09.2020
Fachdienst Stadtentwicklung, Verkehrs- und Bauleitplanung
Im Auftrag
Fachdienstleitung

Stadt Remscheid
Der Oberbürgermeister
Remscheid, 01.10.2020
In Vertretung
Beigeordneter

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.
Remscheid, 02.10.20
Oberbürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte ~~nicht~~ durch ~~Versammlung am..........~~ ~~und~~ Auslegung vom 30.07.2018 bis 24.08.2018 ~~entsprechend Ratsbeschluss / Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschussbeschluss~~; entsprechend Beschluss der Bezirksvertretung Alt-Remscheid vom 25.10.2016 gem. § 3 (1) BauGB i. V. m. § 13 a BauGB
Remscheid, 02.10.20
Oberbürgermeister

Der Rat / ~~Haupt- Finanz- und Beteiligungsausschuss~~ der Stadt hat am 04.07.2019 gemäß § 3 (2) i. V. m. §§ 13 und 13 a BauGB die öffentliche Auslegung des Entwurfes dieses Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen.
Remscheid, 02.10.20
Oberbürgermeister

Der Planentwurf mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13 a BauGB in der Zeit vom 25.07.2019 bis 30.08.2019 öffentlich ausgelegen.
Remscheid, 02.10.20
Oberbürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt am 24.09.2020 als Satzung beschlossen worden.
Remscheid, 1.10.20
Oberbürgermeister

Der Rat der Stadt hat am ....gemäß § 86 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 Präambel und textliche Festsetzungen).
Remscheid,.....................20....
Oberbürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 10 (2) BauGB genehmigt worden. Siehe Verfügung vom.................. Aktenz. 35.2-12.10 (......................)
Düsseldorf,.....................20....
Die Bezirksregierung
Im Auftrag

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 16.10.20 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Remscheid, 19.10.2020
Oberbürgermeister

Das Bauleitplanverfahren wird entsprechend des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBL. I S. 3634) durchgeführt.

Der Bebauungsplan enthält Vorschriften nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBL. I S. 3786).

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.

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018 auf die in dieser Bauleitplanung Bezug genommen wird, wird zusammen mit dieser Bebauungsplanurkunde zur Einsichtnahme bereitgehalten. Die DIN-Norm kann auch über den Beuth Verlag GmbH, Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die entgegenstehenden Festsetzungen, der für dieses Plangebiet bisher gültigen ortsbaurechtlichen Vorschriften verdrängt, wie:		
	Fluchtlinienplan	Nr. F 4 - teilweise
	Durchführungsplan	Nr. ....
	Bebauungsplan	Nr. 166 - teilweise

Stadt Remscheid

BEBAUUNGSPLAN NR. 166 1. Änd.

Gebiet: Gesundheitshaus - Hastener Straße