



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. **Ausschluss der in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 (5) u. § 4 (2) Nr.2 BauNVO)**

Die Errichtung von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben ist im Plangebiet nicht zulässig.

2. **Ausschluss der in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 (5) u. § 4 (2) Nr.3 BauNVO)**

Die Errichtung von Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke ist im Plangebiet nicht zulässig.

3. **Ausschluss der in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 u. § 4 (3) Nr.2-5 BauNVO)**

Folgende Anlagen gem. § 4 (3) Nr. 2-5 BauNVO : sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

4. **Garagen und Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (gem. § 9 (1) Nr.4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 (1) BauNVO)**

Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen ist ausschließlich auf den im Bebauungsplan dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

5. **Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (gem. § 9 (1) Nr.4 BauGB i.V.m. § 14 (1, 2) BauNVO)**

Nebenanlagen, sofern es sich nicht um Erschließungsanlagen oder um Anlagen zur Versorgung des Gebietes gem. § 14 (2) BauNVO handelt, sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

Hinweis des Kampfmittelbesitzdienst (KBD)

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich.

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. Darüber hinaus ist das Merkblatt des KBD ist zu beachten.

Das Merkblatt für Baugrundeingriffe des Kampfmittelbesitzdienst ist der Begründung zu diesem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Hinweise zum Artenschutz

Bei Baufeldräumung und während der Baumaßnahmen ist der §§ 44 Abs. 1 BNatSchG (Abschnitt 3: Besonderer Artenschutz) zu beachten.

Zuwerdhandlungen stellen einen Bußgeld- und Strafstandbestand im Sinne der §§ 69 ff. BNatSchG dar. Würde trotz der Einhaltung der u.g. Vermeidungsmaßnahmen gegen die Zugriffsverbote verstoßen, ist eine Ausnahme gem. § 45 (7) BNatSchG einzuholen.

Bei artenschutzrechtlichen Fragestellungen ist die zuständige untere Landschaftsbehörde zu kontaktieren.

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

Nutzungskreuz	
Art der baulichen Nutzung	
GRZ	GFZ
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Dachform	Dachneigung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)	
o	offene Bauweise
ED	Einzel und Doppelhäuser
	Baugrenze

Art der baulichen Nutzung	
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)	
	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung	
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 Baunutzungsverordnung (BauNVO))	
GRZ, GFZ, Geschossigkeit	
0,4	Grundflächenzahl
	Geschoßflächenzahl, Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse - Höchstmaß

Örtl. Bauvorschriften	
(gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)	
SD	Satteldach
35° - 45°	Dachneigung
	Firstlinie

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

Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

St	Stellplätze
Ga	Garagen

Es wird bescheinigt, dass zum Zeitpunkt der Bereitstellung der Planunterlagen -01.06.2015- die Darstellung der Grundstücksgrenzen mit dem Katasternachweis übereinstimmt und den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorschrift (PlanZV) entspricht.	Es wird bescheinigt, dass die Festsetzung der städtebaulichen Planung geometrisch einwandfrei ist und den Anforderungen des § 1 der PlanZV entspricht. Die Entwurfsbearbeitung erfolgte durch den Fachdienst 0.62.7	Stadt Remscheid Der Oberbürgermeister
Remscheid, 22.09.2016 Fachdienst Bauen, Vermessung und Kataster Im Auftrag gez. Schubert Lfd. Städt. Vermessungsdirektor	Remscheid, 22.09.2016	Remscheid, 22.09.2016 gez. Mast - Welsz Oberbürgermeister

Der Rat/ Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschuss der Stadt hat am 15.09.2016 gemäß § 2 (1) i. V. m. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Entwurfes dieses Bebauungsplanes beschlossen.	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte nicht durch Versammlung am und Auslegung vom bis entsprechend dem Beschlusse des Ratbeschlusses / Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschusses vom 06.07.2016 gem. § 3 (1) BauGB i. V. m. § 13 a BauGB	Der Rat/ Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschuss der Stadt hat am 15.09.2016 gemäß § 3 (2) i. V. m. §§ 13 und 13 a BauGB die öffentliche Auslegung des Entwurfes dieses Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen.	Dieser Planentwurf mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13 a BauGB in der Zeit vom 24.10.2016 bis 28.11.2016 öffentlich ausgelegen.
Remscheid, 22.09.2016 gez. Mast - Welsz Oberbürgermeister	Remscheid, 22.09.2016 gez. Mast - Welsz Oberbürgermeister	Remscheid, 22.09.2016 gez. Mast - Welsz Oberbürgermeister	Remscheid, 30.11.2016 gez. Mast - Welsz Oberbürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt am 30.11.2017 als Satzung beschlossen worden.	Der Rat der Stadt hat amgemäß § 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 Prämiel und textliche Festsetzungen).	Dieser Plan ist gemäß § 10 (2) BauGB genehmigt worden. Siehe Verfügung vom Aktenz. 35.2-12.10. (.....)	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 17.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Remscheid, 05.12.2017 gez. Mast - Welsz Oberbürgermeister	Remscheid,20.... Oberbürgermeister	Düsseldorf,20.... Die Bezirksregierung Im Auftrag	Remscheid, 22.01.2018 gez. Mast - Welsz Oberbürgermeister

Das Bauleitplanverfahren wird entsprechend des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt.	Der Bebauungsplan enthält Vorschriften nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO).
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.
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die entgegenstehenden Festsetzungen, der für dieses Plangebiet bisher gültigen ortsbaurechtlichen Vorschriften verdrängt, wie:	Fluchtlinienplan Durchführungsplan Bebauungsplan Nr. Nr. Nr. 282, teilweise

 **BEBAUUNGSPLAN NR. 282 1. Änderung**
Gebiet: zwischen Hackenberg und Albert - Einstein - Straße
Blatt 2 von 2