

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### zum Bebauungsplan Nr. 290 2. Änderung – Gebiet: Sedansberg / Ahornplatz

---

1. Festsetzungen gem. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- 

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) und § 4 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO und § 1 (6) Nr. 1 und § 4 (3) Nr. 1 bis 2 und Nr. 4 bis 5 BauNVO

Zulässig sind:

Wohngebäude  
die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

Nicht zulässig sind:

nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Anlagen für Verwaltung,

Folgende Ausnahmen sind nicht zulässig:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
Sonstige nicht störende Gewerbegebiete,  
Gartenbaubetriebe,  
Tankstellen.

#### 1.2 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung Höhe der baulichen Anlagen, Grundflächenzahl (GRZ) in BF 1 gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 16 (4), § 17 (1) und § 19 (4) BauNVO

Im BF 1 wird die maximale Gebäudehöhe auf 389,00m üDHHN 92 festgesetzt.  
Die Grundflächenzahl wird als Höchstwert für allgemeine Wohngebiete (WA) mit 0,4 festgesetzt.

#### 1.3 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung Höhe der baulichen Anlagen, Grundflächenzahl (GRZ) in BF 2 gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 16 (4), § 17 (1) und § 19 (4) BauNVO

Im BF 2 wird die maximale Gebäudehöhe auf 360,00m üDHHN 92 festgesetzt.  
Die Grundflächenzahl wird als Höchstwert für allgemeine Wohngebiete (WA) mit 0,4 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von  
a. Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO mit anzurechnen.

#### **1.4 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung Geschossfläche (GF) gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 (2 + 3) BauNVO**

In BF 1 und BF 2 wird die Geschossfläche auf 5.550 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Im BF 1 sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände zur Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.

#### **1.5 Bauweise offen (o) gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die offene Bauweise festgesetzt.

#### **1.6 Gemeinschaftsanlagen (Tiefgarage), Garagen, Stellplätze und Carports gemäß § 9 (1) Nr.4 und § 9 (3) BauGB i.V.m. § 12 und § 23 (5) BauNVO**

Im mit BF 2 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet ist die Errichtung der Tiefgarage innerhalb der gekennzeichneten Fläche und innerhalb der überbaubaren Fläche im Erdgeschoss zulässig.

Garagen, Stellplätze und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb der Flächen die als Fläche für Tiefgarage festgesetzt ist, sind nicht zulässig.

#### **1.7 Nebenanlagen gemäß § 9 (1) Nr.4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) Satz 2 sind nicht zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Kälte und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen sind zulässig.

#### **1.8 Flächen für Bindungen für Bepflanzungen gemäß § 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 sowie von Gewässern ist der schützenswerte Baum- und Gehölzbestand zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Neuanpflanzungen sind entsprechend der beigefügten Pflanzliste durchzuführen.

## **2. Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW 2018)**

---

### **2.1 Dachform und -neigung gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 (1) BauO NRW**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (BF 1 und BF 2) ist nur die Errichtung von Gebäuden mit Flachdach zulässig.

Eine konstruktive Dachneigung von maximal bis 4° ist zulässig.

Die Dachflächen des Hauptbaukörpers im BF 2 und der Gemeinschaftsgarage sind als extensive Gründächer auszubilden. Sie sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen – ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten – bei einer Substratschicht von mindestens 8cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern und Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei der Ausführung sind die Qualitätskriterien und Anforderungen der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2018 zu beachten.

Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

## ANHANG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN Pflanzliste

### **Flächen zur Anpflanzung und / oder mit Bindung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

1. Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m flächendeckend zu bepflanzen. (20 % Bäume I. Ordnung, 20 % Bäume II. Ordnung, 30 % Sträucher, 30 % krautige Vegetation). Große Solitäräume auch bestehende, dürfen nur von krautiger Vegetation oder Sträuchern im Bereich der Kronenausdehnung unterpflanzt werden.
2. Die Grünstrukturen der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB festgesetzten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

#### Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:

##### Sträucher - IStr 2xv (100-150):

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna/laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Vielblütige Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

##### Bäume II. Ordnung - HST, StU 14/16 bzw. Hei 2xv (150-175):

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche

##### Bäume I. Ordnung - HST, StU 18/20 bzw. Hei 2xv (200-250):

Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde

## **Hinweise zum Artenschutz gemäß § 9 (6) BauGB i.V. m § 39 BNatSchG und den §§ 44 ff. BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)**

Bei Baufeldräumung und während der Baumaßnahmen ist der §§ 44 Abs. 1ff BNatSchG (Abschnitt 3: Besonderer Artenschutz) zu beachten. Zuwiderhandlungen stellen einen Bußgeld- und Straftatsbestand 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 Naturschutzbehörde zu kontaktieren.

### **Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen**

- Bauzeitliche Flächeninanspruchnahmen für Zuwegungen und Arbeits- und Lagerflächen werden auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt. Sie erfolgen möglichst in Bereichen kurzfristig wiederherstellbarer und eher geringwertiger Biotopstrukturen, d. h. außerhalb von Gehölzbeständen. Im Zuge der Bauausführung sind möglichst bodenschonende Maschinen und Verfahren einzusetzen. Im Falle entstandener Bodenverdichtungen ist im Rahmen der Rekultivierung eine Tiefenlockerung durchzuführen.
- Alle Bauarbeiten und Flächennutzungen (dauerhaft und temporär) sowie Gehölzentnahmen sind auf die im Bebauungsplan mit BF 1 und BF 2 festgesetzten Flächen zu beschränken.
- Bei den Erdarbeiten (Bodenaushub, Lagerung etc.) sind die DIN 18300 „Erdarbeiten“ und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten.
- Die zu erhaltenen Gehölze sind gem. der DIN 18920 vor Eingriffen zu schützen. Für die Pflanzung von Gehölzen sind die Vorschriften gem. DIN 18916 zu beachten.
- Die Baumschutzsatzung der Stadt Remscheid ist zu beachten.

### **Hinweis gemäß § 9 (5 Nr. 3) BauGB - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)**

Es wurden die Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen ausgewertet. Die Unterlagen ergaben einen konkreten Hinweis auf den Verdacht von Kampfmitteln. Nach Beurteilung des KBD wird eine Überprüfung der Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Geschützstellung und militärische Anlage) empfohlen. Eine darüberhinausgehende Untersuchung auf Kampfmittel hält der KBD für nicht erforderlich.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der KBD zusätzliche eine Sicherheitsdetektion.

Darüber hinaus ist das Merkblatt des KBD zu beachten.

Im Bebauungsplan sind diese Flächen gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB (Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mitumweltgefährdenden Stoffen belastet sind) entsprechend gekennzeichnet.

Da die Kampfmittelbeseitigung als Teil der Gefahrenabwehr Aufgabe der örtlichen Ordnungsbehörden ist, ist diese Vorgehensweise, Kennzeichnung im Plan gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB, von dem Fachdienst Bürger, Sicherheit und Ordnung geprüft worden. Da keine Eingriffe in den Boden vorgenommen werden bestehen seitens der Ordnungsbehörde keine Bedenken gegen diese Vorgehensweise.

### **Hinweis zu Archäologischen Bodendenkmälern**

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Telefon: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.