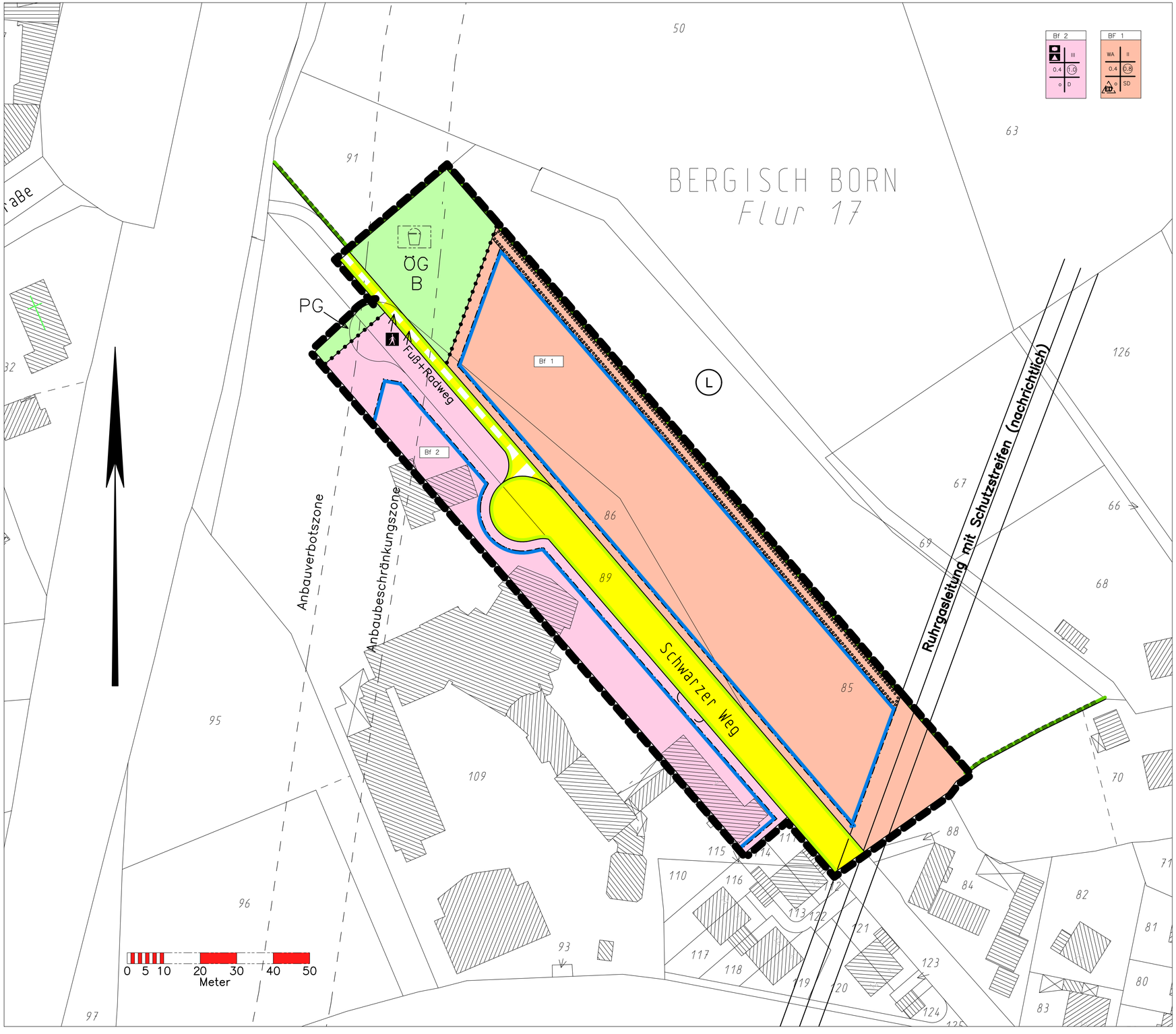

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Festsetzungen gem. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Bäume und Sträucher gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß Festsetzung anzupflanzen.
2. Die seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind mit einheimischen Hecken und Sträuchern zu bepflanzen.
3. Pro Grundstück ist ein einheimischer Obstbaum zu pflanzen.

II. Festsetzungen gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466)

Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Stellplätze, Garagen und Carports gemäß § 23 (5) BauNVO

Stellplätze, Garagen und Carports sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
a) Garagen, Stellplätzen und Carports mit ihren Zufahrten (versiegelt),
b) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
c) baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück unterbaut wird,

mit anzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz bezeichneten Anlagen bis zu 30 von 100 überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

Vollgeschosse, Geschossflächenzahl gemäß § 20 (3) BauNVO

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl nicht mit anzurechnen.

III. Festsetzungen gemäß Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256/SGV. NRW.232), zuletzt geändert durch Artikel 91 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV. NRW. S. 332),i.v.m. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird als Dachform das Satteldach festgesetzt und die Dachneigung auf 30-45° begrenzt.

Anhang zu den Textlichen Festsetzungen

Pflanzliste

Sträucher und Bodendecker für die Bereiche der nicht überbauaren Grundstücksflächen

Als Sträucher und Bodendecker sind folgende Arten geeignet:

Pfaffenhütchen*	Euonymus europaea
Himbeere*	Rubus idaeus
Hundsrose*	Rosa canina
Hasel	Corylus avellana
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea

* (Aufgrund der Wuchsform für Grundstückseinfriedungen geeignet, zusätzliche Pflegemaßnahmen teilweise erforderlich)

Die Pflanzungen sollen sich zu 50% aus Bodendeckern und zu 50% aus kleinwüchsigen Sträuchern zusammensetzen. Als Pflanzqualität ist zu verwenden: Sträucher, mindestens 100cm hoch, mindestenz 1 x verpflanzt.

Richtwert: Abstände der Sträucher untereinander ca. 1m

Sträucher für die Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Weißdorn	Crataegus monogyna
Hasel	Corylus avellana
Faulbaum	Rhamnus frangula
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Hainbuche	Carpinus betulus
Ilex	Ilex aquifolium

Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

Art Index | Geschoßanzahl
GRZ | GFZ
Bauweise | Dachform Index

0,7 — Geschoßflächenzahl, Höchstmaß
0,5 bis 0,7 — Geschoßflächenzahl, Mindest- und Höchstmaß
GFZ 0,7 — Geschoßflächenzahl, Höchstmaß
GFZ 0,5-0,7 — Geschoßflächenzahl, Mindest- und Höchstmaß
GF 500 m² — Geschoßfläche, Höchstmaß
GF 400 m² bis 500 m² — Geschoßfläche, Mindest- und Höchstmaß
3,0 — Baumassenzahl
BMZ 3,0 — Baumassenzahl
BM 4000 m³ — Baumasse (mit Volumenangabe)
0,4 — Grundflächenzahl
GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
GR 100 m² — Grundfläche
III — Zahl der Vollgeschosse - Höchstmaß
III – V — Mindest- und Höchstmaß
(V) — zwingend

Höhe baulicher Anlagen in ...m über einem Bezugspunkt
TH — Traufhöhe - als Höchstmaß, z.B. "TH 12,4 m über Gehweg"
FH — Firsthöhe - als Höchstmaß, z.B. "FH 53,5 m über NN"
OK — Oberkante - als Höchstmaß, z.B. "OK 124,5 m über NN"
OK — Oberkante - Mindest- und Höchstmaß, z.B. "OK 116,0 bis 124,5 m über NN"
(OK) — zwingend, z.B. "OK 124,5 m über NN"

Örtl. Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs.4 BauGB
SD — Satteldach
WD — Walmdach
FD — Flachdach
PD — Pultdach
D 30°-40° — Dachneigung
<----> — Firstlinie

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
⚠ — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
o — offene Bauweise
Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)
Flächen für den Gemeinbedarf
Schule
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fußgängerbereich

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
Grünfläche — ÖG = öffentliche Grünfläche; PG = private Grünfläche

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)
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) und Abs.6 BauGB)
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs.6 BauGB)
L — Landschaftsschutzgebiet

Sonstige Planzeichen
Spielplatz — B
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Es wird bescheinigt, daß zum Zeitpunkt der Bereitstellung der Planunterlagen 18.10.04 die Darstellung der Grundstücksgrenzen mit dem Katasternachweis übereinstimmt und den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 entspricht.
Remscheid, ...28.03.. 20.07
Fachbereich Vermessung, Kataster und Liegenschaften
Im Auftrag
gez. Schubert
Stadt. Obervermessungsrat

Es wird bescheinigt, daß die Festsetzung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist und den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 entspricht. Die Entwurfsbearbeitung erfolgte durch den Fachbereich 61/2.
Remscheid, ...28.03.. 20.07
Fachbereich Städtebau und Stadtentwicklung
Im Auftrag
gez. Sonnenschein
Fachbereichsleiter

Stadt Remscheid
Die Oberbürgermeisterin
Remscheid, ...28.03.. 20.07
In Vertretung
gez. Kennepohl
Baudezernent

Der ~~Rat~~/Hauptausschuß der Stadt hat am 22.03.07 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) die Aufstellung des Entwurfs dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Remscheid, ...16.04.. 20.07
gez. Wilding
Oberbürgermeisterin

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte ~~nicht durch Verzicht~~ durch ~~Verzicht~~ und Auslegung ~~von ... bis ... entsprechend Ratsbeschluß/ Hauptausschußbeschluß~~ -entsprechend Beschluß der Bezirksvertretung- 3-Lennep am 07.03.2007 gem. § 3 (1) BauGB.
Remscheid, ...16.04.. 20.07
gez. Wilding
Oberbürgermeisterin

Der ~~Rat~~/Hauptausschuß der Stadt hat am 22.03.07 gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Entwurfs dieses Bebauungsplanes mit Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen beschlossen.
Remscheid, ...16.04.. 20.07
gez. Wilding
Oberbürgermeisterin

Dieser Planentwurf, mit Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen, hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 26.04.07 bis 25.05.07 öffentlich ausgelegen.
Remscheid, ...15.06.. 2007
Die Oberbürgermeisterin
In Vertretung
gez. Kennepohl
Baudezernent

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt am 24.04.08 als Satzung beschlossen worden.
Remscheid, ...28.05.. 2008
gez. Wilding
Oberbürgermeisterin

Der Rat der Stadt hat am ..... gemäß § 86 BauO NW in Verbindung mit § 41 Abs.1 (1) der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) die gestalterischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. (Rechtsgrundlagen und Fundstellen siehe Präambel und textliche Festsetzungen).
Remscheid, ... 20....
Oberbürgermeisterin

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 ist ~~die Genehmigung der Bezirksregierung Düsseldorf vom ..... sowie~~ die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) am 10.06.08 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Remscheid, 10.06. 2008
Die Oberbürgermeisterin
~~In Vertretung~~
gez. Wilding
~~Baudezernent~~
Oberbürgermeisterin

Das Bauleitplanverfahren wird entsprechend dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) durchgeführt.

Der Bebauungsplan enthält Vorschriften nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).

Die geometrischen Festsetzungen des B-Plans erfolgen durch Koordinaten und Maße. Die Koordinaten haben graphische Genauigkeit. Bei der Umsetzung der Festsetzungen ist das Prinzip der Nachbarschaft einzuhalten.

Dem Bebauungsplan sind Begründung ~~und textliche Festsetzungen, mit der Aufstellbeschl. vom 07.04.1930 (SGV. NW. Nr. 45 vom 02.07.1930 - Seite 744)~~ beigefügt.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für dieses Plangebiet bisher gültigen ortsbaurechtlichen Vorschriften aufgehoben, wie:

die Fluchtlinienpläne Nr. .....
die Durchführungspläne Nr. .....
die Bebauungspläne Nr. ...tlw. 495...

STADT REMSCHEID

BEBAUUNGSPLAN NR. 495
2.Änderung

Gebiet: Schwarzer Weg, östlich Bahntrasse Bergisch Born - Lennep