



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) i.V.m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 07.03.1995, (GV NW S. 218, berichtigt GV NW S. 982), geändert durch Gesetz vom 24.10.1998 (GV NW S. 687)

1. Festlegung der zulässigen Nutzung innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauVO und § 1 (5) und (6) BauVO)

Innerhalb der als allgemeines Wohngebiet gekennzeichneten Flächen werden die allgemeine Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke und die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

2. Dachform und -neigung (gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO/NW)

Innerhalb der als allgemeines Wohngebiet - Bf 1 - festgesetzten Fläche sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 43° - 45° zulässig.  
Innerhalb der als allgemeines Wohngebiet - Bf 2 - festgesetzten Fläche sind nur Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° - 10° zulässig.

3. Nebenanlagen (gemäß § 14 BauVO i. V. m. § 23 (5) BauVO)

Nebenanlagen sind mit Ausnahme eines Geräteabstellraumes von max. 7 m² auf der nicht bebaubaren Grundstücksfläche unzugänglich.

4. Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätze (gemäß § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i. V. m. § 12 (6) BauVO)

Innerhalb der als allgemeines Wohngebiet - Bf 2 - festgesetzten Fläche und der Fläche für Gemeinbedarf - Bf 3 - ist die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig.  
Innerhalb der als allgemeines Wohngebiet - Bf 1 - festgesetzten Fläche ist die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen innerhalb der gekennzeichneten und der überbaubaren Fläche zulässig; Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Fläche müssen einen Mindestabstand von 5,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

5. Dachbegrenzung von Garagen und Carports (gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb der als allgemeines Wohngebiet - Bf 1 - und - Bf 2 - festgesetzten Flächen sind die Dächer von Garagen und Carports zu begrenzen.

6. Anzupflanzende und zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

Der im Plangebiet vorhandene schützenswerte Baumbestand ist gemäß seiner Kennzeichnung im Plan zu erhalten. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind gemäß ihrer Kennzeichnung im Plan anzupflanzten.

**Anhang zu den Textlichen Festsetzungen**

Folgende Bäume und Sträucher werden für die Flächen, auf denen Anpflanzungen vorzunehmen sind, vorgeschlagen:

- Bepflanzungsvorschlag für:**
- Gehölzpflanzungen
 

Es sind standortheimische Gehölze, möglichst autochthones Material, zu verwenden.

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hase
Crotaegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crotaegus laevigata	Zweigflügel Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Stechpalme
Ilex aquifolium	Wildrische
Prunus avium	Traubeneiche
Quercus petraea	Stieleiche
Quercus robur	Eberesche
Sorbus aucuparia	Schneeball
  - Heckpflanzungen
 

Die Pflanzqualität sollte bereits Sträucher von 100-150 cm und Heister von mindestens der gleichen Qualität umfassen. Zu pflanzen sind:

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hase
Crotaegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crotaegus laevigata	Zweigflügel Weißdorn
Ilex aquifolium	Stechpalme
Prunus avium	Wildrische
Prunus spinosa	Schlehendorn
Rosa canina	Hundsrose
Sorbus aucuparia	Eberesche
- vereinzt können Eschen, Rotbuchen und Stieleichen eingestreut werden. Ein hoher Anteil an Stechpalme und Hainbuche ist standortgerecht.

**Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (-BauGB)**

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 1 bis 11 Baunutzungsverordnung (BaunVO)	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauGB
WA Allgemeine Wohnfläche § 4 BauVO	o offene Bauweise △ nur Hausgruppen zulässig △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig g geschlossene Bauweise Bauweise
Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 Baunutzungsverordnung (BaunVO)	Verkehrsrflächen § 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB Städtebegrenzungslinie
Art Geschlossenheit GRZ GFZ oder BMZ Bauweise Dachform	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.3 und Abs.6 BauGB Flächen für Gemeinbedarf Soziale Einrichtungen
30 Geschlossenheit, Höchstmaß - oder 30/30 Geschlossenheit, Mindest- und Höchstmaß GFZ 0,7 Geschlossenheit, Höchstmaß GF 500 m² Geschlossenheit, Mindest- und Höchstmaß GF 400 m² bis 500 m² Geschlossenheit, Mindest- und Höchstmaß	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 Anlagen für Bepflanzungen und für die Errichtung 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 Erhaltung Bäume
30 Baumaßenzahl - oder BMZ 3,0 Baumaßenzahl BM 4000 m² Baumaße (mit Volumengänge) 0,4 Grundflächenzahl - oder GRZ 0,4 Grundflächenzahl GR 100 m² Grundfläche III Zahl der Vollgeschosse - Höchstmaß III - Y Mindest- und Höchstmaß V zulässig	Sonstige Pflanzzeichen Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Stellplätze § 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB S1 Stellplätze S4 Garagen Cp Carport Begrenzung von mit Geh-, Fahr- und Ladungswegen zu bebaubare Flächen § 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB zuzugewiesen sind ausschließlich Personeneinzel- zuzugewiesen der Erreichungszugang Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs.7 BauGB Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 6 Abs.6 BauGB)
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 15,5 m über NH" OK Oberkante - als Höchstmaß, z.B. "OK 124,5 m über NH" OK Unterkante - Mindest- und Höchstmaß, z.B. "OK 114,0 bis 124,5 m über NH" OK Unterkante - als Höchstmaß, z.B. "OK 124,5 m über NH"	
Dati. Bauvorschriften gemäß § 96 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs.4 BauGB SD Satteldach WD Walmdach FD Flachdach PD Pultdach D 30°-40° Dachneigung Flutlinie (->) Richtung der Dachneigung	

Es sind beachtlich, daß zum Zeitpunkt der Berechtigung der Planunterlagen § 13 Abs. 2 die Darstellung der Grundbesitzverhältnisse mit dem Katastraltabelle Standesamt und dem Ausweisungen des § 1 der Flurstückverordnungsverordnung vom 18.12.1990 entspricht.	Es sind beachtlich, daß die Festsetzung der städtebaulichen Planung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB die städtebauliche Entwicklung des Gebietes im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung im Jahr 2000 berücksichtigt.	Es sind beachtlich, daß die Festsetzung der städtebaulichen Planung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB die städtebauliche Entwicklung des Gebietes im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung im Jahr 2000 berücksichtigt.
Remscheid, ...02.03., 2000 Fortschrittliche Vermessung, Kolster und Liegenschaftsinhaber im Auftrag gez. Sibbe, Vermessungsingenieur rtd	Remscheid, ...02.03., 2000 Fortschrittliche Vermessung, Kolster und Liegenschaftsinhaber im Auftrag gez. Lüd. Sibbe, Bauingenieur	Remscheid, ...02.03., 2000 Fortschrittliche Vermessung, Kolster und Liegenschaftsinhaber in Vertretung gez. Bouzereant
Der Maßstab/Vermaßstab der Stadt ist am 20.02.2000 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) die Festsetzung des Entwurfs dieses Bebauungsplanes beschlossen.	Die Festsetzung der Höhe der Bepflanzungserhöhe wurde durch § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB die städtebauliche Entwicklung des Gebietes im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung im Jahr 2000 berücksichtigt.	Der Maßstab/Vermaßstab der Stadt ist am 20.02.2000 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) die Festsetzung des Entwurfs dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Remscheid, ...03., 2000 gez. Oberbürgermeister	Remscheid, ...03., 2000 gez. Oberbürgermeister	Remscheid, ...03., 2000 gez. Oberbürgermeister

Der Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt am 13.02.2000, als Sitzung beschlossen worden.	Der Rat der Stadt hat am 13.02.2000 gemäß § 46 Abs.1 (1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) die gestaffelten Festsetzungen dieses Bebauungsplanes mit Sitzung beschlossen. (Rechtsgrundlagen und Fundamentale Maße Präzision und technische Festsetzungen).	Der Plan ist gemäß § 10 (2) BauGB genehmigt worden. Die Festsetzung des Entwurfs dieses Bebauungsplanes mit Sitzung beschlossen worden.	Der Plan ist gemäß § 10 (3) BauGB als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme genehmigt worden. Die Festsetzung des Entwurfs dieses Bebauungsplanes mit Sitzung beschlossen worden.
Remscheid, ...06.02., 2000 gez. Oberbürgermeister	Remscheid, ...20., 2000 gez. Oberbürgermeister	Düsseldorf, ...20., 2000 Die Beauftragte in Vertretung gez. Bouzereant	Remscheid, ...17.07., 2000 Der Oberbürgermeister in Vertretung gez. Bouzereant
Ab 01.01.1998 wird das Baugesetzbuch entsprechend dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) anwendbar.	Die genehmigten Festsetzungen des Bebauungsplanes sind entsprechend den Festsetzungen des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) anwendbar.	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).	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).
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entsprechenden Festsetzungen des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) anwendbar.	Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entsprechenden Festsetzungen des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) anwendbar.	Die Flächen für Gemeinbedarf sind gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB festzusetzen.	Die Flächen für Gemeinbedarf sind gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB festzusetzen.