



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBI. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBI. I S. 2902), berichtigt am 16.01.1998 (BGBI. I S. 137) i.V.m.

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung - BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBI. I S. 466)
- der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW. S. 256)

1. Allgemeines Wohngebiet

Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauVO)

Innerhalb der als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen ist die allgemeine Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Die ausnahmsweise zulässigen, nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ebenfalls unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 (3) BauVO)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind zur Ermittlung der Geschoßfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen.

Oberbaubare Grundstücksflächen

(gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauVO)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

Stellplätze und Garagen

(gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauVO)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der zur Errichtung von Garagen und Stellplätzen festgesetzten Flächen zulässig.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen durchzuführen.

Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Entsprechend der Kennzeichnung im Plan ist eine min. 4,20m - max. 5,20m hohe, die Breite des Polsterriegelbaudes "Berghaus Flur 48 Flurstück 296" um mindestens 5,00m überschreitende, beidseitig hochabsorbierende Lärmschutzwand zu errichten. Die Höhe der Lärmschutzwand ist von der Höhe der angrenzenden Wohngebäude abhängig. Für zweigeschossige Gebäude, die innerhalb der als OBFL 1 und OBFL 2 gekennzeichneten überbaubaren Flächen errichtet werden, sind Fenster im Dachgeschoss an der Nordseite der Gebäude und innerhalb der Dachflächen unzulässig.

OBFL=Überbaubare Fläche

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	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Esche
Ilex aquifolium	Stechpalme
Prunus avium	Wildkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Schneeball

- Heckenpflanzungen

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	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Ilex aquifolium	Stechpalme
Prunus avium	Wildkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sorbus aucuparia	Eberesche

vereinzelt 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, § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauVO)
WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauVO)
○	offene Bauweise
—	Baugrenze
Maß der baulichen Nutzung	(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 Bauordnungsverordnung (BauVO))
○	nur Doppelhäuser zulässig
—	Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
—	öffentliche Parkfläche
—	verkehrsberuhigter Bereich
—	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 Errichtung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern. (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) 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)
—	anzupflanzende Bäume
—	Sonstige Planzeichen
—	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
—	Stellplätze
—	Garagen
—	Begrenzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
—	a zugunsten der Allgemeinheit
—	b zugunsten eines beschränkten Personenkreises
—	c zugunsten der Erschließungsträger
—	Zur Bebauung vorgesehene Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs.3 Nr.3 und Abs.4 BauGB)
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)

Hinweis erfolgte gemäß
Ratsbeschluß vom 17.12.2001

Es wird beschließen, daß zum Zeitpunkt der Planunterlagen 03.01.2001 die Dorstreckung der Grundstücksgrenzen mit dem Katasternachweis übereinstimmt und den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 entspricht. Rechtsgrund, 31.05.2001. Fischbach, 2001. Mehrausbau und Stadtbau und Stadtentwicklung im Auftrag gez. Leitoff Stdt. Vermessungsdirektor	Es wird beschließen, daß die Festsetzung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist und den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 entspricht. Die Entfernungserbteilung erfolgte durch den Fachberater, 31.05.2001. Fischbach, 2001. Stadtbau und Stadtentwicklung im Auftrag gez. Weiler Ltd. Stdt. Baudirektor	Stadt Remscheid Der Oberbürgermeister
Der Rat der Stadt hat am 14.5.2001 gemäß § 2 (2) BauGB eine städtebauliche Ausarbeitung des Entwurfs dieses Bebauungsplanes beschlossen. Rechtsgrund, 31.05.2001. Fischbach, 2001. Mehrausbau und Stadtbau und Stadtentwicklung im Auftrag gez. Leitoff Stdt. Vermessungsdirektor	Die Beteiligung der Bürger erfolgte durch die Befragung am 16.5.2000 und Auseinandersetzung am 6.6.2000 bis 24.6.2000. Begegnung und Meinungsaustausch -entsprechend Beschlüsse der Bezirksvertretung - Fischbach vom 22.2.2000 gem. § 3 (1) BauGB.	Remscheid, 31.05.2001. Der Oberbürgermeister in Vertretung gez. Kenepohl Baudirektor
Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt am 12.12.2001 als Sitzung beschlossen worden.	Der Rat der Stadt hat am 27.6.2001 gemäß § 8 (2) BauGB eine städtebauliche Ausarbeitung des Entwurfs dieses Bebauungsplanes beschlossen. Rechtsgrund und Befragung am 26.6.2001 bis 20.7.2001. Begegnung und Meinungsaustausch -entsprechend Beschlüsse der Bezirksvertretung - Fischbach vom 27.6.2001 gem. § 3 (1) BauGB.	Remscheid, 30.07.2001. Der Oberbürgermeister in Vertretung gez. Kenepohl Baudirektor
Ab 01.01.1998 wird das Bebauungsverfahren entsprechend dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBI. I. S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBI. I. S. 2902), berichtet am 16.01.1998 (BGBI. I. S. 137) durchgeführt.	Der Bebauungsplan enthält Vorschriften nach der Baunutzungsverordnung (BauVO) vom 23.01.1990 (BGBI. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBI. I. S. 466).	Der Bebauungsplan enthält Vorschriften nach der Baunutzungsverordnung (BauVO) vom 23.01.1990 (BGBI. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBI. I. S. 466).
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für dieses Flurstück bisher gültigen ordnungsrechtlichen Vorschriften aufgehoben, wie: die Fluchttliniendäne Nr., die Durchführungsdäne Nr., die Bebauungspläne		
STADT REMSHEID	BEBAUUNGSPLAN NR. 523	Gebiet: nördlich Garschager Straße