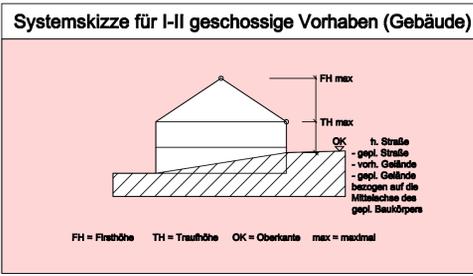


Bf 4	Bf 5 a/b	Bf 7
WA	WA	WA
0,4	0,4	0,4
0,8	0,8	0,8
D 30°-40°	D 30°-40°	D 30°-40°
ED	ED	ED
FH max. 6,80 m	FH max. 6,80 m	FH max. 6,80 m
TH max. 3,90 m	TH max. 3,90 m	TH max. 3,90 m



### Textliche Festsetzungen

**I Planinhalte und Festsetzungen**  
- gem. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)  
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**  
gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB  
In den WA-Gebieten sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.
- Grundstückflächen**  
gem § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Stellplätze / Garagen / Carports und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO), sowie genehmigungspflichtige Nebenanlagen nach Landesbauordnung (BauO NRW) in Bf 4 und 7 ausgeschlossen.
- Stellplätze und Garagen**  
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB  
Pro Wohneinheit werden maximal 2 Stellplätze und Garagen festgesetzt.
- Anpflanzungen**  
gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB  
Die tatsächlichen Grundstücksgrenzen sind entsprechend der Pflanzliste mit Hecken und Bäumen zu bepflanzen.

**II Örtliche Bauvorschriften**  
gem. § 86 (1) Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863, 975) i. V. m. § 9 (4) BauGB

- Äußere Gebäudegestaltung**  
Bei einem Doppelhaus oder einer Hausgruppe ist nur eine einheitliche Gestaltung hinsichtlich der First- und Traufhöhe, Dachform und -deckung sowie Baustoffwahl und farblicher Gestaltung der Fassade zulässig.
- Dächer**  
- die zulässige Dachneigung beträgt 30°-40°  
- Abwalmungen sind bis zu 1/3 der Giebelflächen des Daches zulässig
- Dachgauben**  
- Dachgauben sind soweit von der Fassade zurück zu setzen, dass die min. Brüstungshöhe nach der BauO NRW sich mit der Dachhaut verschneldet.  
- Die max. Gaubenbreite einzelner Gauben bzw. Gaubengruppen darf 50% der Traufänge nicht überschreiten.  
- Mehrere Gauben auf einer Dachfläche bzw. auf aneinanderstoßenden Dachflächen bei Doppelhäusern sind gleichartig auszubilden.
- Garagen und Carports**  
Bei einandergebauten Garagen und Carports ist, wenn die Gebäude nicht in einer Flucht liegen, eine versetzte Anordnung zulässig. Garagen sind in ihrer Höhe und Flucht, sowie ihrer äußeren Materialgestaltung und Farbgebung der jeweiligen Hauptbaukörper anzupassen.

**Hinweis:**  
Auf den festgesetzten öffentl. und priv. Grünflächen dürfen zur Sicherung ihrer Versickerungsfähigkeit keine (baustellenbedingten) Lagerzonen und Baustreifen eingerichtet werden.

### Anhang zu den Textlichen Festsetzungen

Anpflanzungen von Gehölzen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

**Einzelbäume / Straßenbäume**

Spitzahorn	Acer platanoides
Eberesche	Sorbus aucuparia

**Pflanzqualität Solitäre:** Hochstamm mit Ballen, Stammumfang: min. 18-20cm  
Richtwert: Abstand der Solitäre untereinander ca. 15m

**Sträucher für die Übergansbereiche öffentliche/private Grünfläche**

Hassel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenkirsche	Prunus padus
Weißdorn	Crataegus monogyna od. laevigata

**Pflanzqualität:** Sträucher min. 100-150cm hoch, min. 2x verpflanzt. Die Pflanzen sind möglichst mehrreihig anzulegen  
Richtwert: Reihenabstand: 1m; Pflanzabstand in der Reihe: 1m

**Böschunggehölze**

Faulbaum	Rhamnus frangula
Hainbuche	Carpinus betulus
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Salweide	Salix caprea

**Sträucher für die gestufte Heckenpflanzung im Übergang zum Freiraum**

Hassel	Corylus avellana
Ilex	Ilex aquifolium
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schliehe	Prunus spinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Faulbaum	Rhamnus frangula
Weißdorn	Crataegus monogyna od. laevigata

**Pflanzqualität:** Sträucher min. 100-150cm hoch und min. 1x verpflanzt  
Heister: 150-200cm hoch und min. 2x verpflanzt  
Richtwert: Die Heckenpflanzen setzen sich zu 90-95% aus Sträuchern und 5% aus Heistern zusammen.

**Sträucher für die Bereiche der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

Mispel	Mespilus germanica
Quitte	Cydonia oblonga
Himbeere*	Rubus idaeus
Hundsrose*	Rosa canina
Hassel	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea

\* Aufgrund der Wuchseform für Grundstückseinfriedungen geeignet, zusätzliche Pflegemaßnahmen teilweise erforderlich

**Pflanzqualität:** Sträucher min. 100cm hoch und min. 1x verpflanzt  
Richtwert: Abstände der Sträucher untereinander ca. 1m

### Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. PlanZV90

- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
  - 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Bauweise, Bauflächen, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
  - 3.5. Bauweise

**Füllschema der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
WA	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
Dachneigung	Bauweise	
Firsthöhe maximal		Traufhöhe maximal

- Verkehrsmitteln**  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
  - 6.1. Straßenverkehrsflächen
  - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
  - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Flächen**
  - Öffentliche Parkfläche
  - Fußgängerbereich
  - Verkehrsberuhigter Bereich
- Grünflächen**  
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
  - 9. Öffentliche Grünflächen
- Sonstige Planzeichen**
  - 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
    - St Stellplätze
    - Ga Garagen
  - 15.6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
    - b = zugunsten eines beschränkten Personenerlasses
    - c = zugunsten der Erschließungsträger
  - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
  - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs.4, § 18 Abs.5 BauNVO)

Es wird bescheinigt, dass zum Zeitpunkt der Berechtigung der Planunterlagen (12.07.2010) die Darstellung der Grundstücksgrenzen mit dem Katasteramt übereinstimmt und den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990 entsprechen. Die Entwurfsbearbeitung erfolgte durch den Zentraldiensleiter vom 18.12.1990 entspricht.	Es wird bescheinigt, dass die Festsetzungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind und den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990 entsprechen. Die Entwurfsbearbeitung erfolgte durch den Zentraldiensleiter vom 18.12.1990 entspricht.	Stadt Remscheid Die Oberbürgermeisterin
Remscheid, .....12.07.2010 Fachdienst Vermessung, Kataster und Liegenschaften Im Auftrag gez. Schubert Städt. Vermessungsleiter	Remscheid, .....12.07.2010 Zentraldiensleiter Stadtentwicklung und Wirtschaft Im Auftrag gez. Sonnenschein Zentraldiensleiter	Remscheid, .....12.07.2010 gez. Wilding Oberbürgermeisterin

Der Haupt- und Finanzrat der Stadt hat am 26.08.10, gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Entwurfs dieses Bebauungsplanes beschlossen.	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Informationsveranstaltungen und Auslegung des Entwurfs dieses Bebauungsplanes mit Beschluss der Bezirksvertretung Remscheid am 26.08.2010 gemäß § 3 (1) BauGB.	Der Haupt- und Finanzrat der Stadt hat am 26.08.10, gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Entwurfs dieses Bebauungsplanes mit Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen beschlossen.	Dieser Planentwurf hat mit Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 26.08.2010 bis 27.08.2010 öffentlich ausliegen.
Remscheid, .....12.07.2010 gez. Wilding Oberbürgermeisterin	Remscheid, .....12.07.2010 gez. Wilding Oberbürgermeisterin	Remscheid, .....12.07.2010 gez. Wilding Oberbürgermeisterin	Remscheid, .....07.09.2010 gez. Wilding Oberbürgermeisterin

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit § 7 GO NRW vom Rat der Stadt am 18.12.2010 als Satzung beschlossen worden. * Gestrichen hat Rat beschluss vom 18.12.2010	Der Rat der Stadt hat am 18.12.2010 gemäß § 68 BauO NRW in Verbindung mit § 41 (1) (f) der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) die gestrichelten Festsetzungen dieses Bebauungsplanes als Satzung beschlossen (Rechtsgrundlage am 18.08.2011 örtlich bekanntgemacht worden).	Dieser Plan ist gemäß § 10 (2) BauGB genehmigt worden. (Aktanz: .....)	Gemäß § 10 (3) BauGB ist die Genehmigung der Bauberechtigten sowie die Beteiligung der Bauherren am 18.08.2011 örtlich bekanntgemacht worden.
Remscheid, .....17.02.2011 gez. Wilding Oberbürgermeisterin	Remscheid, .....20..... Oberbürgermeisterin	Düsseldorf, .....20..... Die Bezirksregierung	Remscheid, .....18.04.2011 gez. Dr. Herkmann Oberbürgermeister-Beigeordneter

Das Bebauungsplanverfahren wird entsprechend dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) durchgeführt.

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

Die geometrischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes erfolgen durch Koordinaten und Maße. Die Koordinaten haben graphische Genauigkeit. Bei der Umsetzung der Festsetzungen ist das Prinzip der Nachbarschaft einzuhalten.

Dem Bebauungsplan ist beiliegend: Begründung, textliche Festsetzungen, Abstandsmaße vom 06.06.2007 (MBl. NRW Nr. 29 - vom 12.10.2007 Seite 659)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für dieses Plangebiet bisher gültigen ortsbaurechtlichen Vorschriften aufgehoben.  
Fluchtliniennr.: .....  
Durchführungsnr.: .....  
Bebauungsplan: Nr. 534

**STADT REMSCHEID**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 534 1. Änd.**

Gebiet: Sonnenhof