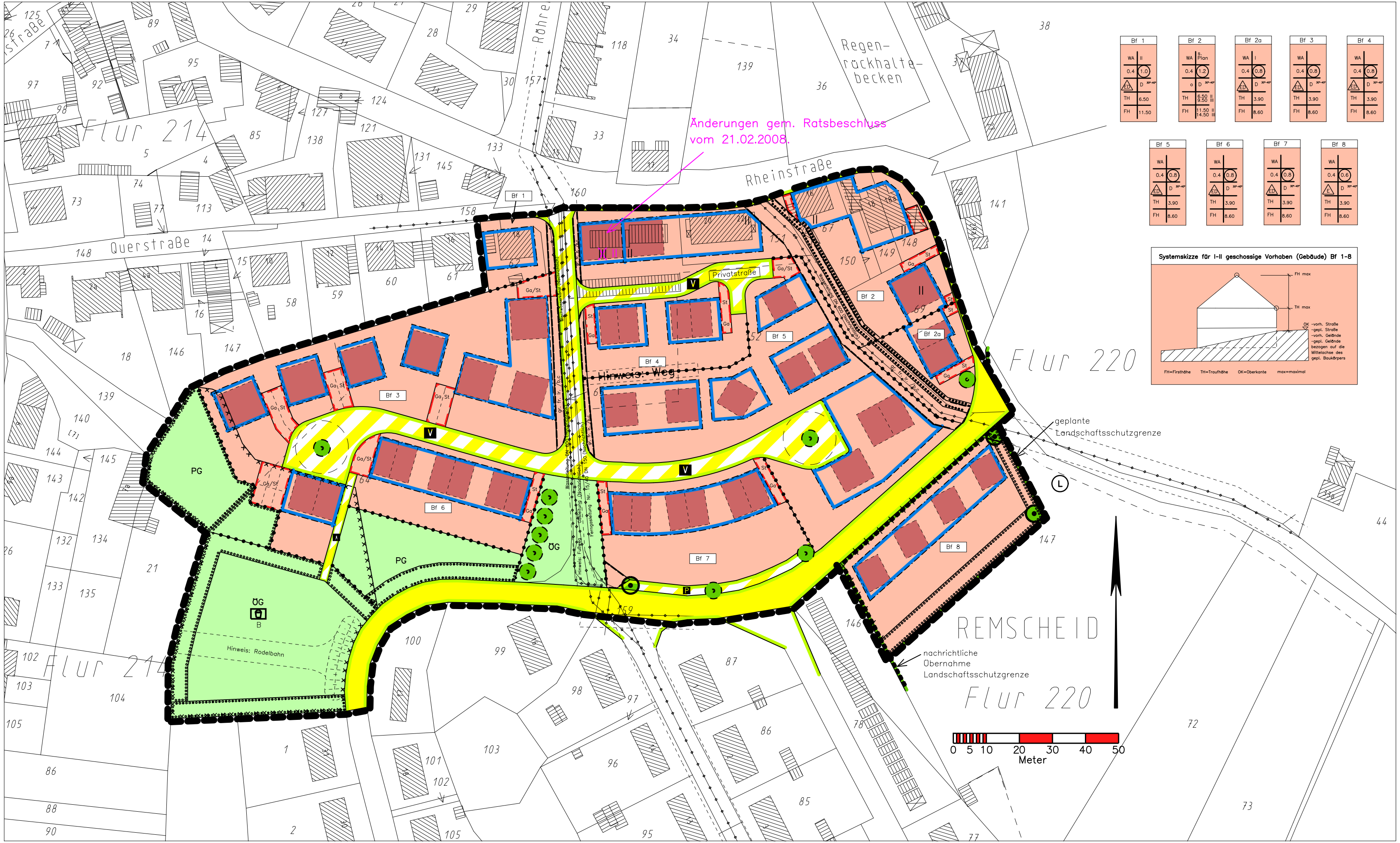

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planinhalte und Festzetzungen
- gem. 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)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04. 1993 (BGBl. I Seite 466)

1. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
gem. § 9 (1) 6 BauGB
sind in den WA-Gebieten - mit Ausnahme der Baufelder Bf 1, 2 nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen (Wohneinheiten) zulässig.

2. Grundstücksflächen
gem. § 9 (1) 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Stellplätze/Garagen/Carports, Nebenanlagen (gem. § 13 BauNVO) Bf 2, 3, 6, 7, 8 sowie nach Landesbauordnung (LBO NW) nicht genehmigungsfreie Nebenanlagen ausgeschlossen.

3. Grundstücksgrößen
gem. § 9 (1) 3 BauGB
Im Bf 8 wird eine Mindestgröße von 400qm pro Grundstück festgesetzt.

4. Stellplätze/Garagen
gem. § 9 (1) 4 BauGB
Pro Wohneinheit weden maximal 2 Stellplätze/Garagen festgesetzt.

5. Anpflanzungen
gem. § 9 (1) 25a (neu) BauGB
Die talseitigen Grundstücksgrenzen sind entsprechend der Pflanzliste mit Hecken und Bäumen zu bepflanzen.

II. Örtliche Bauvorschriften
gem. § 86 (1) Landesbauordnung NW (LBO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, zuletzt geändert durch Artikel 6, Ges. vom 09.05.2000 i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. Äußere Gebäudegestaltung
Bei einem Doppelhaus oder einer Hausgruppe ist nur eine einheitliche Gestaltung hinsichtsichtlich der First- und Traufhöhe, Dachform und -eindeckung sowie Baustoff und farblicher Gestaltung der Fassade zulässig

2. Dächer
- Innerhalb der als allgemeines Wohngebiet festgestzten Flächen sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 30° - 40° zulässig.
Abwalmungen sind bis zu 1/3 der Giebelflächen des Daches zulässig.

3. Dachgauben
- Dachgauben sind soweit von der Fassade zurück zusetzen, dass mindestens die nach LBO NW geltende Brüstungshöhe sich mit der Dachfläche verschneidet;
- Die maximale Gaubenbreite einzelner Gauben bzw. Gaubengruppen darf 50 % der Trauflänge nicht überschreiten;
- Mehrere Gauben auf einer Dachfläche bzw. auf aneinanderstoßenden Dachflächen (z.B. Hausgruppen, Doppelhäuser) sind gleichartig auszubilden.

4. Garagen / Carports
Bei aneinandergebauten Garagen und Carports ist, wenn die Gebäude nicht in einer Flucht liegen, eine versetzte Anordnung zulässig; Garagen sind ansonsten in Ihrer Höhe und Flucht sowie ihrer äußeren Materialgestaltung und Farbgebung der äußeren Gestaltung der jeweiligen Hauptbaukörper anzupassen.

Hinweis:
- Laut des Kampfmittelräumdienstes befinden sich im Bereich des Bf 8 ehemalige Schützengräben. Eine Überprüfung des Baugeländes mit ferromagnetischen Sonden durch den Kampfmittelräumdienst ist vor Erdbewegungen notwendig.
- Auf den festgesetzten öffentl. und priv. Grünflächen dürfen zur Sicherung ihrer Versickerungsfähigkeit keine (baustellenbedingten) Lagerzonen und Baustraßen eingerichtet werden;
die im Umweltbericht unter 4.1 beschriebenen Maßnahmen sind zu beachten
- Die Niederschlagsentwässerung im quellnahen Baufeld 6 soll dezentral über Versickerungsanlagen erfolgen. Wird festgestellt, dass eine Versickerung nicht möglich ist, kann an den Kanal angeschlossen werden.

Anhang zu den Textlichen Festsetzungen

Anpflanzungen von Gehölzen gemäß § 9 (1) 25a BauGB

Einzelbäume/Straßenbäume

Spitzahorn	Acer platanoides
Eberesche	Sorbus aucuparia

Pflanzqualität Solitäre: Hochstamm, mit Ballen, Stammumpfang: mind. 18-20cm
Richtwert: Abstand der Solitäreuntereinander ca. 15m.

Sträucher für die Übergangsbereiche Öffentliche/Private Grünflächen

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

Pflanzqualität: Sträucher, mind. 100-150cm hoch, mind. 2x verpflanzt.
Die Pflanzungen sind möglichst mehrreihig anzulegen

Richtwert: Reihenabstand: 1m, Pflanzabstand in der Reihe: 1m

Böschungsgehölze

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

Sträucher für eine gestufte Heckenpflanzung im Übergang zum Freiraum

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

Pflanzqualität: Sträucher, mind. 100-150cm hoch, mind. 1x verpflanzt;
Heister, 150-200cm Höhe, 2x verpflanzt

Richtwert: Die Heckenpflanzungen 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
Hasel	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea

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

Als Pflanzqualität ist zu verwenden: Sträucher, mind. 100cm hoch, mind. 1x verpflanzt

Richtwert: Abstände der Sträucher untereinander ca. 1m

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
FH	Firsthöhe - als Höchstmaß
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
ZD	Zeltdach
D 30°-40°	Dachneigung
<--->	Firstlinie

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- o offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- V verkehrsberuhigter Bereich

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

- Hauptleitung - unterirdisch

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)
- Anpflanzung: Bäume (Hinweis)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b) und Abs.6 BauGB)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs.6 BauGB)
- (L) Landschaftsschutzgebiet
- Landschaftsschutzgrenze entfällt

Sonstige Planzeichen

- Umgrezung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- Spielplatz B
- Begrenzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
  gr. = Gehrecht
  fr. = Fahrrecht
  lr. = Leitungsrecht
  a zugunsten der Allgemeinheit
  b zugunsten eines beschränkten Personenkreises
  c zugunsten der Erschließungsträger
- x x x Siehe der Begründung beigefügten orientierende Untersuchung
- 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)
- Hinweis: Häuser

Es wird bescheinigt, daß zum Zeitpunkt der Bereitstellung der Planunterlagen 07.06. die Darstellung der Grundstücksgrenzen mit dem Katasternachweis übereinstimmt und den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 entspricht.
Remscheid, 12.06. 20.07
Fachbereich Vermessung, Kataster und Liegenschaften
Im Auftrag
gez. Schubert
Städt. 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, 12.06. 20.07
Fachbereich Städtebau und Stadtentwicklung
Im Auftrag
gez. Sonnenschein
Fachbereichsleiter

Stadt Remscheid
Die Oberbürgermeisterin
Remscheid, 12.06. 20.07
In Vertretung
gez. Kennepohl
Baudezernent

Der ~~Rat~~/Hauptausschuß der Stadt hat am 31.05.07 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) die Aufstellung des Entwurfs dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Remscheid, 14.06. 20.07
gez. Wilding
Oberbürgermeisterin

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte ~~nicht~~ durch Versammlung am 07.05.03 und Auslegung vom 28.04.03 bis 16.05.03 ~~entsprechend Ratsbeschluß/Hauptausschußbeschluß~~ -entsprechend Beschluß der Bezirksvertretung-2-Süd vom 04.09.02 gem. § 3 (1) BauGB.
Remscheid, 14.06. 20.07
gez. Wilding
Oberbürgermeisterin

Der ~~Rat~~/Hauptausschuß der Stadt hat am 31.05.07 gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Entwurfs dieses Bebauungsplanes mit Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen beschlossen.
Remscheid, 14.06. 20.07
gez. Wilding
Oberbürgermeisterin

Dieser Planentwurf, mit Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen, hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 25.07.2007 bis 24.08.2007 öffentlich ausgelegen.
Remscheid, 27.08. 20.07
Die Oberbürgermeisterin
In Vertretung
gez. Mast-Weisz
~~Baudezernent~~
Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt am 21.02.2008 als Satzung beschlossen worden.
Remscheid, 24.07. 2008
Die Oberbürgermeisterin
In Vertretung
gez. Mast-Weisz
~~Oberbürgermeisterin~~
Beigeordneter

Der Rat der Stadt hat am .... gemäß § 86 BauO NW in Verbindung mit § 41 Abs.1 (f) 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 15.08.08 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Remscheid, 26.08. 2008
Die Oberbürgermeisterin
~~In Vertretung~~
gez. Wilding
~~Baudezernent~~

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 erfolgten 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 Abstandsliste vom 02.04.1998 (MBl. NW Nr. 43 vom 02.07.1998 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. ....

STADT REMSCHEID

BEBAUUNGSPLAN NR. 534

Gebiet: Sonnenhof

Blatt 2 von 2