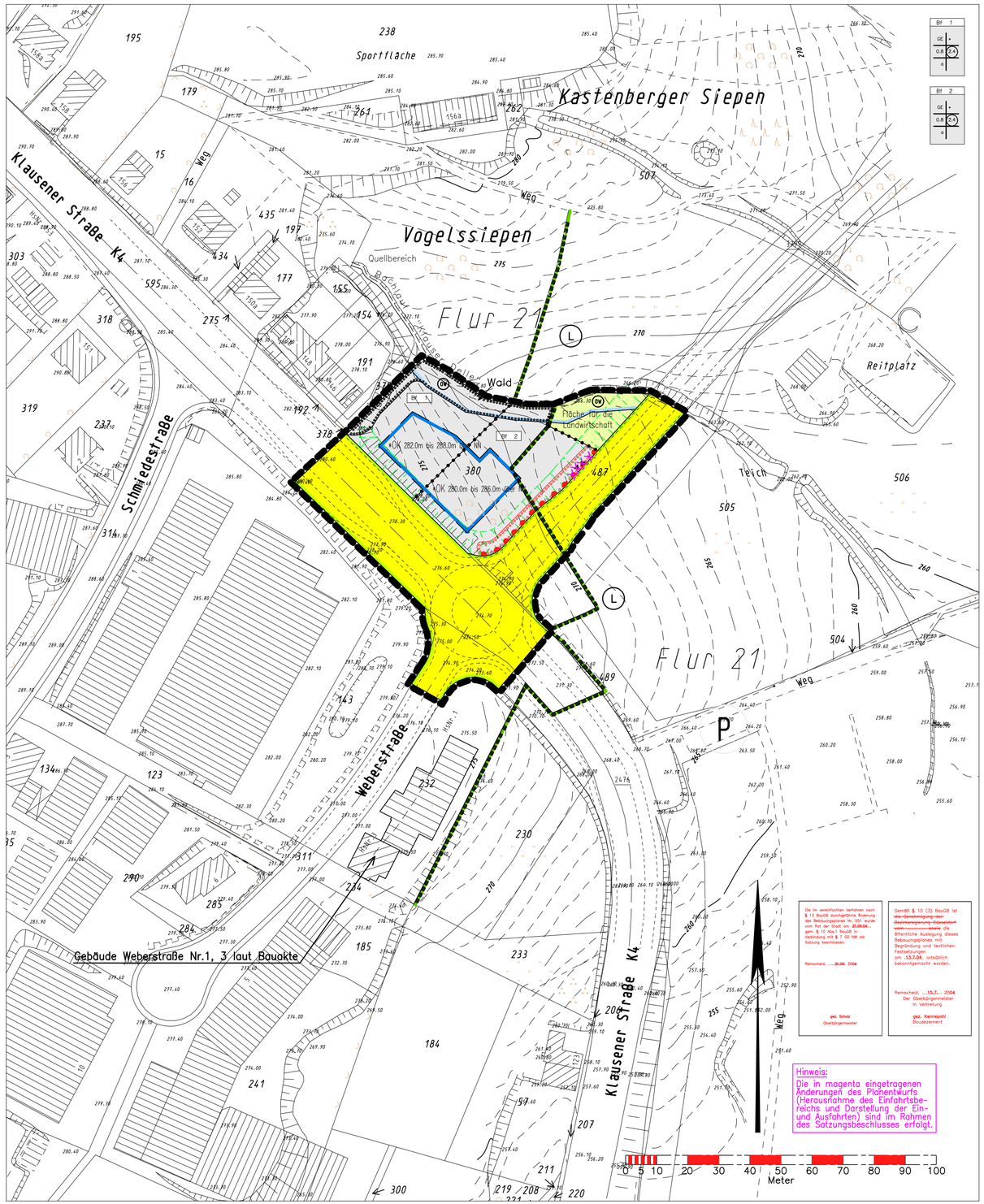

Die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 551 wurde vom Rat der Stadt am 21.06.04... gem. § 10 Abs.1 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NW als Satzung beschlossen.

Remscheid, ... 30.06. 2004

gez. Schulz
Oberbürgermeister

Gemäß § 10 (3) BauGB ist die Genehmigung der Bezirksregierung Düsseldorf vom ..... sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung und textlichen Festsetzungen am 13.7.04 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Remscheid, ... 15.7... 2004
Der Oberbürgermeister
In Vertretung
gez. Kennepohl
Baudezernent

Hinweis:
Die in magenta eingetragenen Änderungen des Planentwurfs (Herausnahme des Einfahrtsbereichs und Darstellung der Ein- und Ausfahrten) sind im Rahmen des Satzungsbeschlusses erfolgt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 551 - Gebiet Dreherstraße, Klausener Straße

I. Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Verordnung zur Ersetzung von Zinssätzen vom 05.04.2002 (BGBl. I S. 1250)

1. Bäume und Sträucher

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB)
Die seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind mit einheimischen Hecken und Sträuchern zu bepflanzen. (sh. Hinweis Pflanzliste)

2. Gewässerschutzstreifen

(gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB)
Der im Bebauungsplan festgesetzte Gewässerschutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und sonstiger Nutzung sowie Aufschüttung zum Schutz des Bachlaufs Klauser Delle freizuhalten.

II. Festsetzung gemäß der Verordnung über 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)

1. Einschränkung allgemein zulässiger Nutzung im Gewerbegebiet (GE) und deren Gliederung

Die Gliederung des Gewerbegebietes (GE) erfolgt gemäß Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 - VBS-8804.25.1 (NMBl.1/98)

1.1 Gewerbegebiet, Baufeld 1

In dem gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO gegliederten Teil des Baugebietes, Baufeld 1, sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten nicht zulässig. Abstandsklasse I bis V zuzüglich der Betriebe, die im Abstandserlass in der Abstandsklasse VI mit • gekennzeichnet sind. Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB können in dem gegliederten Teil - Baufeld 1 des Baugebietes - die Betriebsarten der Abstandsklasse VI des Abstandserlasses zugelassen werden, wenn nach dem neuesten Stand der Technik der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihren Abstandserfordernissen den Betrieben und Anlagen entsprechen, die in dem Baugebiet zulässig sind.

1.2 Gewerbegebiet, Baufeld 2

In dem gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO gegliederten Teil des Baugebietes, Baufeld 2, sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten nicht zulässig. Abstandsklasse I bis V zuzüglich der Betriebe, die im Abstandserlass in der Abstandsklasse VI mit • gekennzeichnet sind.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können in dem Baufeld 2 in dem gegliederten Teil des Baugebietes auch Betriebsarten der Abstandsklasse V des Abstandserlasses zugelassen werden, wenn nach dem neuesten Stand der Technik der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihren Abstandserfordernissen den Betrieben und Anlagen entsprechen, die in dem Baugebiet zulässig sind.

2. Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen

2.1 Ausschluss von Speditionen aber Arten sowie Betrieben mit dem Umschlag größerer Gütermengen

In dem Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO die laufende Nr. 153 (Speditionen aber Art sowie Betriebe von Umschlag großer Gütermengen) Abs. 5 des Abstandserlasses ausgeschlossen.

2.2 Einschränkung von Verkaufsstellen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO können im gesamten Gewerbegebiet solche Verkaufsstellen Teil eines Gewerbe- oder Handwerksbetriebes ausnahmsweise zugelassen werden, wenn bis zu 30 % der Gesamtgeschossfläche der genannten Betriebe für den Verkauf an die Endverbraucher genutzt wird.

3. Ausschluss von Ausnahmen im Gewerbegebiet (GE)

3.1 Ausschluss von Wohnungen, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Im Gewerbegebiet (GE) ist die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1, 2 u. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahme für Wohnungen von Aufsichtspersonen, Betriebsschutzpersonen, Betriebsinhaberin/ Betriebsleitern auf eine Wohneinheit beschränkt. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten werden auf Grund des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Dies gilt auch für gewerbliche Betriebsformen.

4. Abweichende Bauweise

(gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO)
Gebäudelängen von über und unter 50 m sind zulässig. Auf die seitliche Grundstücksgrenze darf gebout werden.

III. Aufgrund anderer gesetzlicher Bestimmungen oder Regelungen zustande gekommenen Festsetzungen und Hinweise

1. BWK-Merkblatt Nr. 3 "Ableitung von Anforderungen an Niederschlagswasserreinleitung unter Berücksichtigung örtlicher Verhältnisse"

Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken zu versickern und nicht dem Quellbereich Klauser Delle (150 m – 300 m) zuzuführen.

2. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

Da innerhalb der Überbauboren Flächte Gebäude mit einem Waldabstand von weniger als 100 m errichtet werden dürfen, ist § 43 (1) BauO NRW anzuwenden.

Im Baugenehmigungsverfahren sind folgende Auflagen zu beachten:

- Die Mündung des Schornsteins ist durch eine geeignete, nichtrostende Funkenfangvorrichtung abzusichern, welche das Austreten von glühenden Verbrennungsrückständen verhindert.
- Der Nachweis der Auflagenerfüllung ist vor Inbetriebnahme der Feuerstelle unaufgefordert mit einer Abnahmebescheinigung des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters dem Bauordnungsamt zu erbringen.

Anhang zu den Textlichen Festsetzungen

Gehölzarten in Remscheid

Es wird darauf hingewiesen, dass ausschließlich die genannten heimischen Gehölzarten zu verwenden sind. Heimische Gehölze sind Lebensraum für viele Tierarten, haben eine hohe ökologische Bedeutung und sind widerstandsfähig und robust.

Bäume für Hecken und freie Landschaft:

Als Heister (baumartige Gehölze, Pflanzqualität: 150-200 cm Höhe, 2 x verpflanzt) und hochstämmige Solitärbäume (Pflanzqualität: Hochstamm, ohne Ballen, Stammumfang: mind. 16-18 cm), die punktuell (einzeln) und gleichmäßig verteilt gepflanzt werden, (ca. 10 m Abstand der Heister untereinander, Richtwert: pro 30-35 qm ist ein Baum zu pflanzen) sind folgende Arten zu verwenden:

Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Bergahorn	Acer pseudoplat.
Rotbuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Wildapfel	Malus sylvestris
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur

Die Bäume sind anzupflanzen und mit Wildverbissschutz zu versehen.

Sträucher insb. für Hecken und freie Landschaft:

Die Heckenpflanzungen setzen sich zu 90-95 % aus Sträuchern und zu 5-10 % aus Heistern (s.o.) zusammen. Folgende Straucharten sind in einer gleichmäßigen und ausgewogenen Verteilung zu verwenden:

Weißdorn	Crataegus monogyna od.laevigata
Hasel	Corylus avellana
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Faulbaum	Rhamnus frangula
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Traubenkirsche	Prunus padus
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Salweide	Salix caprea
Ilex	Ilex aquifolium
Mispel	Mespilus germanica
Himbeere	Rubus idaeus

Als bachbegleitende Gehölze sollten zusätzlich eingebracht werden:

Bruchweide	Salix fragilis
Korbweide	Salix viminalis
Salweide	Salix caprea
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Silberweide	Salix alba

Ortstypische Augehölze

Als Pflanzqualität ist zu verwenden: Sträucher, mindestens 100-150 cm hoch, mindestens 1 x verpflanzt. Die Hecken sind möglichst mehrreihig anzulegen (Reihenabstand: 1 m, Pflanzabstand in der Reihe: 1 m) und mit einem ortsüblichen Weidezaun (gespaltene Eichenpfähle) gegen Verbiss dauerhaft zu sichern.

Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

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

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

Art	Geschoßanzahl
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform

(U) Geschoßflächenzahl, Höchstmaß
(OA bis U) 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 132,4 m über Gelweg"
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. – (V) 124,5 m über NN"

Orti. 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)

a abweichende Bauweise
Baugrenze

Es wird beschleinigt, daß zum Zeitpunkt der Bereitstellung der Planunterlagen (26.01. der Darstellung der Grundstücksgrenzen nur dem Katasteramtsreifs übereinstimmt und den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 entsprechen.

Remscheid, 18.03. 20.03
Fachbereich Vermessung, Kataster und Liegenschaften
Im Auftrag
gez. Leitolf
Stdgt. Vermessungsdirektor

Es wird beschleinigt, 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, 18.03. 20.03
Fachbereich Stadtbau und Stadtentwicklung
Im Auftrag
gez. Sonnenschein
stv. Stadt. Baudirektor
Stadtplaner

Stadt Remscheid
Der Oberbürgermeister

Remscheid, 18.03. 20.03
In Vertretung
gez. Kennepohl
Baudezernent

Der Rat/Hauptausschuß der Stadt hat am 10.03.03. gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) die Aufstellung des Entwurfs dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Remscheid, 24.03. 20.03
gez. Schulz
Oberbürgermeister

Die Beteiligung der Bürger erfolgte ~~nicht~~ durch ~~vorgezogene~~ ~~Bürgerversammlung~~ und Auslegung vom 12.08.02 bis 06.09.02, ~~entsprechend Ratsbeschluß/ Hauptausschußbeschluß~~ -entsprechend Beschluß der Bezirksvertretung- A vom 26.06.02 gem. § 3 (1) BauGB.

Remscheid, 24.03. 20.03
gez. Schulz
Oberbürgermeister

Der Rat/Hauptausschuß der Stadt hat am 10.03.03. gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Entwurfs dieses Bebauungsplanes mit Begründung und textlichen Festsetzungen beschlossen.

Remscheid, 24.03. 20.03
gez. Schulz
Oberbürgermeister

Dieser Planentwurf, mit Begründung und textlichen Festsetzungen, hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 28.04.2003 bis 27.05.2003 öffentlich ausgelegen.

Remscheid, 28.05. 20.03
Der Oberbürgermeister
In Vertretung
gez. Kennepohl
Baudezernent

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt am 21.07.03. als Satzung beschlossen worden.

Remscheid, 22.07. 20.03
gez. Schulz
Oberbürgermeister

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....
Oberbürgermeister

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 textlichen Festsetzungen am 18.01.04 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Remscheid, ... 19.01. 2004
Der Oberbürgermeister
In Vertretung
gez. Kennepohl
Baudezernent

Ab 01.01.1998 wird das Baulettplanverfahren entsprechend dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), zuletzt geändert durch Verordnung zur Ersetzung von Zinssätzen vom 05.04.2002 (BGBl. I. S. 1250) durchgeführt.

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.

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).

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. ~~146 bis. x 287 bis.~~

STADT REMSCHEID

BEBAUUNGSPLAN NR. 551
1. vereinfachte Änderung

Gebiet: Dreherstraße, Klausener Straße