TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 563 - Gebiet: östlich Hackenberger Str.

1. Festsetzungen gem. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Planvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S 3316) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

1.1 Ausschluss der in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen aus dem Bebauungsplan
(gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 u. § 4 (3) Nr.2-5 BauNVO)

Folgende Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 2-5 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.2 Ausschluss von Garagen und Car - Ports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen
(gem. § 9 (1) Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

Die Errichtung von Garagen und Car-Ports ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.3 Ausschluss von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen
(gem. § 9 (1) Nr.4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Errichtung von Nebenanlagen ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.4 Höhe baulicher Anlagen
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Die straßenseitige Traufhöhe - bezogen auf die Straße Hackenberg - darf max. 3,50m über natürlichem Gelände nicht überschreiten.

1.5 Anzahl der Vollgeschosse
(gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

Eine zweigeschossige Bauweise ist nur zulässig, wenn es sich bei dem zweiten Vollgeschoss um ein ausgebautes Dachgeschoss handelt.

1.6 Anzupflanzende und zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Für die im Plangebiet dargestellten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind Neuanpflanzungen entsprechend der beigefügten Pflanzliste durchzuführen.

1.7 Zulässigkeit der Bebauung in Abhängigkeit von der Versickerungsfähigkeit
(gem. § 9 (2) BauGB)

Eine Bebauung der Grundstücke (Flurstücke Nr. 475 und 476) kann nur erfolgen, wenn eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers auf den Grundstücken möglich ist. Dies muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden. Sollte das nicht möglich sein,ist eine Bebauung der Grundstücke nur möglich, wenn das anfallende Niederschlagswasser durch Einleitung in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden kann. Voraussetzung hierfür ist die Zustimmung des Kanalnetzbetreibers.

2. Festsetzungen gem. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Planvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in Verbindung mit der Bauordnung für das Land NRW (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Neufassung vom 1. März 2000 (GVBl 2000, 256)

2.1 Dachform und - neigung
(gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

Innerhalb der als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° zulässig.
Das Dachgeschoss darf als Vollgeschoss ausgebaut werden.

2.2 Zulässigkeit von Gartenhäusern
(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 63 (1) u. § 65 (1) Nr. 1 BauO NW)

Mit Ausnahme von genehmigungsfreien Gartenhäusern ist die Errichtung sonstiger Gartenhäuser außerhalb der überbaubaren Flächen grundsätzlich ausgeschlossen.

Anhang Pflanzliste

Anpflanzungen von Gehölzen gemäß § 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB:

Baum- und Heckenpflanzung im Übergang zum Freiraum

Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Hainbuche	Carpinus betulus
Hasel	Corylus avellana
Ilex	Ilex aquifolium
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Weißdorn	Crataegus monogyna

Richtwert: Die Heckenpflanzungen setzen sich zu 90-95% aus Sträuchern und zu 5% aus Heistern zusammen.
Pflanzqualität: Sträucher, mindestens 100-150 cm hoch, mindestens 1 x verpflanzt; Heister, 150-200 cm Höhe, 2 x verpflanzt.

Empfehlungen für Sträucher im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Hasel	Corylus avellana
Hundsrose*	Rosa canina
Mispel	Mespilus germanica
Quitte	Cydonia oblonga
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea

* Aufgrund der Wuchsform für Grundstückseinfriedungen geeignet, zusätzliche Pflegemaßnahmen teilweise erforderlich
Pflanzqualität: Sträucher, mindestens 100 cm hoch, mindestens 1 x verpflanzt
Richtwert: Abstände der Sträucher untereinander ca. 1 m

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, z.B. "TH 12,4 m über Gehweg"
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. "(OK) 124,5 m über NN"

Örtl. 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 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
o offene Bauweise
Baugrenze

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

Hauptleitung - oberirdisch
Hauptleitung - unterirdisch

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)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs.6 BauGB)

L Landschaftsschutzgebiet

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)

Es wird bescheinigt, daß zum Zeitpunkt der Bereitstellung der Planunterlagen 03.11.08 die Darstellung der Grundstücksgrenzen mit dem Katasternachweis übereinstimmt und den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 entspricht.

Remscheid, ...28.03. 2007
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, ...28.03. 2007
Fachbereich Städtebau und Stadtentwicklung
Im Auftrag
gez. Sonnenschein
Fachbereichsleiter

Stadt Remscheid
Die Oberbürgermeisterin

Remscheid, ...28.03. 2007
In Vertretung
gez. Kennepohl
Baudezernent

Der Rat/Hauptausschuß der Stadt hat am 22.03.07 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) die Aufstellung des Entwurfs dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Remscheid, ...16.04. 2007
gez. Wilding
Oberbürgermeisterin

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte ~~nicht~~ durch ~~Versammlung am~~ ..... ~~und~~ Auslegung vom 07.08.06. bis 25.08.06. entsprechend ~~Ratsbeschluß/Hauptausschußbeschluß~~ -entsprechend Beschluß der Bezirksvertretung- Lennep vom 05.04.06 gem. § 3 (1) BauGB.

Remscheid, ...16.04. 2007
gez. Wilding
Oberbürgermeisterin

Der Rat/Hauptausschuß der Stadt hat am 22.03.07 gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Entwurfs dieses Bebauungsplanes mit Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen beschlossen.

Remscheid, ...16.04. 2007
gez. Wilding
Oberbürgermeisterin

Dieser Planentwurf, mit Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen, hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 26.04.07..... bis ..25.05.07..... öffentlich ausgelegen.

Remscheid, ...15.06. 2007
Die Oberbürgermeisterin
In Vertretung
gez. Kennepohl
Baudezernent

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt am 26.04.08. als Satzung beschlossen worden.

Remscheid, ...28.05. 2008
gez. Wilding
Oberbürgermeisterin

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....
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 17.10.08 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Remscheid, ...20.10. 2008
Die Oberbürgermeisterin
~~In Vertretung~~
gez. Wilding
~~Baudezernent~~
Oberbürgermeisterin

Das Baulelplanverfahren 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 (SBL NW Nr. 13 vom 06.07.1998 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.	389 .....

STADT REMSCHEID

BEBAUUNGSPLAN NR. 563

Gebiet: **östlich Hackenberger Str.**