



Textliche Festsetzungen

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 Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

1.1 Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Die festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist entsprechend der in der Anlage beigefügten Pflanzliste und den Aussagen des Umweltberichts zu bepflanzen.

1.2 Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB
Die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß der in der Anlage beigefügten Pflanzliste zu bepflanzen. Die seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind entsprechend der beigefügten Pflanzliste zu bepflanzen.

1.3 Zulässigkeit der Bebauung in Abhängigkeit von der Verankerungsfähigkeit gem. § 9 (2) BauGB
Eine Bebauung der Grundstücke in den Baufeldern 2, 4 und 6 kann nur erfolgen, wenn eine Verankerung des unverancherten Niederschlagswassers auf den Grundstücken möglich ist. Dies muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

2. Festsetzungen gem. Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

2.1 Ausschluss der in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaugebiete und Tankstellen (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 u. § 4 (3) Nr.4 u.5 BauNVO.)
Die innerhalb des allgemeinen Wohngebiets ausnahmsweise zulässigen Gartenbaugebiete und Tankstellen sind ausgeschlossen.

2.2 Ausschluss der in einem Mischgebiet zulässigen Gartenbaugebiete, Tankstellen und Vergnügungsstätten (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 (5) Nr. 1 u. § 6 (2) Nr. 6 - 8 BauNVO.)
Die innerhalb des Mischgebiets allgemein zulässigen Gartenbaugebiete, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.

2.3 Ausschluss der in einem Mischgebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 u. § 6 (3) BauNVO.)
Die innerhalb des Mischgebiets in den Teilen des Gebiets, die nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.

2.4 Gliederung des Gewerbegebiets (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 (4) BauNVO.)
In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Ausnahmsweise können auch andere Gewerbebetriebe zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die angrenzenden Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

2.5 Ausschluss der in einem Gewerbegebiet zulässigen Tankstellen (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 (5) Nr. 1 u. § 8 (2) Nr. 3 BauNVO.)
Die innerhalb des Gewerbegebiets allgemein zulässigen Tankstellen sind ausgeschlossen.

2.6 Ausschluss der in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 u. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO.)
Die innerhalb des Gewerbegebiets ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.

2.7 Abweichende Bauweise im Mischgebiet (gem. § 9 (1) Nr.2 i.V.m. § 22 (4) BauNVO.)
In den Baufeldern 7 und 8 sind Gebäude über, unter und von 50 m Länge zulässig. Auf die seitlichen Grundstücksgrenzen darf gebaut werden. (sh. nachfolgende Systemskizze - Diese abgebildete Form mit beispielhafter Darstellung stellt keine Festsetzung dar)

2.8 Ausschluss von Carports und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (gem. § 9 (1) Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)
In den Baufeldern 2, 4 und 6 ist die Errichtung von Carports und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2.9 Ausschluss von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (gem. § 9 (1) Nr.4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)
In den Baufeldern 2, 4 und 6 ist die Errichtung von Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, soweit es sich nicht um Gartenhäuser bis zu 30 m³ Rauminhalt handelt.

3. Festsetzungen gem. Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. der Bauordnung für das Land NRW (Länderbauordnung - BauO NRW) in der Neufassung vom 1. März 2000 (GVBl. 2000, 256)

3.1 Dachneigung (gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)
Es wird eine Dachneigung zwischen 18° und 45° festgesetzt.

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)
- M Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

Art = Geschossanzahl
GRZ = Grundrflächenzahl
Bauweise = Bauweise

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

- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- verkehrsberuhigter Bereich
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

- Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- Spielplatz

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)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
- Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit schriftliche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die 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.4 BauGB)
- Landschaftsschutzgebiet

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB)

- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs.6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen, deren Bäume während mit Umweltfördernden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs.3 Nr.3 und Abs.6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs.4, § 16 Abs.6 BauNVO)
- neue Straßenbegrenzungslinie
- entfällt

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

- offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- abweichende Bauweise
- geschlossene Bauweise
- Baugrenze

Diagramm: Grundrissdarstellung

gemeinsam genutzte Fläche, 50 m, 50 m, Grundstückszufahrt, Straße

Anhang zu den textlichen Festsetzungen

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

Einzelbäume / Straßenbäume

Weißdorn	Crataegus spec.
Eberesche	Sorbus aucuparia

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

Sträucher für die Randbereiche der öffentlichen Grünflächen

Hundrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubeneiche	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus monogyna

Pflanzqualität: Sträucher, mindestens 100-150 cm hoch, mindestens 2 x verpflanzt. Die Pflanzungen sind möglichst mehrreihig anzulegen. Richtwert: Reihenabstand: 1 m, Pflanzabstand in der Reihe: 1,0 m.

Sträucher für eine gestufte Heckenpflanzung im Übergang zum Freiraum sowie für die Ausgleichfläche nach § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB

Hasel	Corylus avellana
Waldreihern	Ilex aquifolium
Schiebe	Cornus sanguinea
Hänbuche	Prunus spinosa
Gemeiner Schneeball	Coronilla varia
Faulbaum	Viburnum opulus
Weißdorn	Rhamnus frangula
	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.

Sträucher für die Bereiche der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Mispel	Mespilus germanica
Quitte	Ethyne-oblonga
Himbeerrose	Rubus idaeus
Hundrose	Rosa canina
Hasel	Corylus avellana
Roter Hortenzia	Cornus sanguinea

Richtwert: Die Heckenpflanzungen setzen sich zu 90-95% aus Sträuchern und zu 5% aus Heistern zusammen. Pflanzqualität: Sträucher, mindestens 100 cm hoch, mindestens 1 x verpflanzt. Richtwert: Abstände der Sträucher untereinander ca. 1 m.

STADT REMSCHEID

BEBAUUNGSPLAN NR. 566

Gebiet: östlich Büchelstraße, nördlich und südlich Baumschulenweg

Blatt 2 von 2