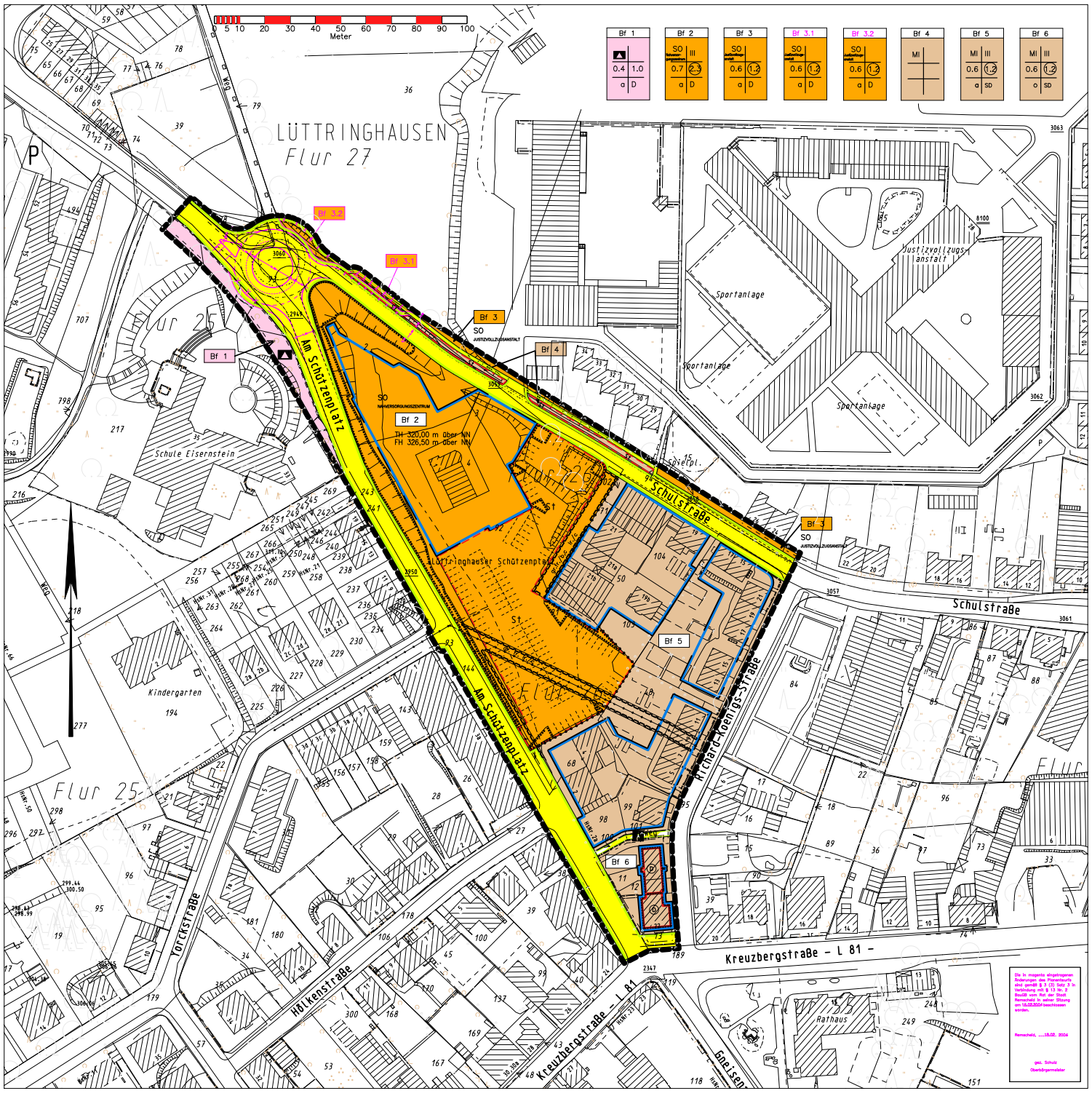


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)

1. Bäume und Sträucher gem. § 9 (1) Nr. 25 a, b BauBG

1.1 Für die im Plangebiet dargestellten Flächen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind Neuanpflanzungen entsprechend der beigefügten Pflanzliste 1 und 2 durchzuführen.

1.2 Bei begründeter Abgängigkeit von erhaltenswertem Baum- und Gehölzbestand innerhalb der in Satz 1 genannten Flächen sind Ersatzpflanzungen entsprechend der beigefügten Pflanzliste 1 durchzuführen.

1.3 Bei Anpflanzungen auf vorhandenen Leitungen darf das Wurzelwerk von den neu anzupflanzenden Bäumen und Sträuchern nicht tiefer als 1,50 m ins Erdreich eindringen; Anpflanzungen entsprechend der Pflanzliste 2.

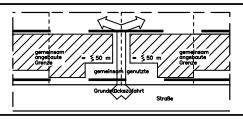
II. Festsetzungen gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

1. Sonstiges Sondergebiet § 11 (3) BauNVO
Die Verkaufsfläche in dem festgesetzten SO-Gebiet (Nahversorgungszentrum) wird auf 2500 qm beschränkt. In dem SO-Gebiet sind nur ein Teilsortimenter und ein Vollsortimenter zulässig.

2. Ausschluss der im Mischgebiet allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 (2) Nr. 6, 7, 8 BauNVO)
Die allgemeine Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne von § 6 (2) Nr. 8 BauNVO ist ausgeschlossen.

3. Ausschluss der im Mischgebiet ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 (3) BauNVO)
Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Sinne von § 6 (3) BauNVO ist ausgeschlossen.

4. Abweichende Bauweise (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO)
Gebäude über, unter und von 50 m Länge sind zulässig. Auf die seitlichen Grundstücksgrenzen darf gebaut werden.
(ab. nachfolgende Systemskizze - Diese abgebildete Form mit beispielhafter Darstellung stellt keine Festsetzung dar)



5. Stellplätze, Garagen und Carports (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
Die sich aus § 23 Abs. 5 BauNVO ergebende ausnahmsweise Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird ausgeschlossen.
Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder innerhalb der entsprechend festgelegten Flächen für Stellplätze zulässig.

6. Nebenanlagen gem. § 14 I.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO
Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 1 BauNVO I.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

7. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO
werden die Gebäudehöhen innerhalb des SO - Gebiets (Nahversorgungszentrum) bezogen auf normal Null festgesetzt. In der Regel werden Minimal- und Maximalhöhen angegeben.

III. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 Abs. 4 Bauordnung NW (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256)

In dem SO-Gebiet wird eine Dachneigung zwischen 5 und 35 Grad festgesetzt.
In dem MI-Gebiet wird eine Dachneigung zwischen 35 und 43 Grad festgesetzt.

Anhang zu den Textlichen Festsetzungen (Pflanzliste 1)

Gehölzarten in Remscheid

Es sind 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: 30-35 cm ist als Baum zu pflanzen) sind folgende Arten zu verwenden:

Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quer petraea(Matt.)
Rotbuche	Fagus sylvatica
Eschen	Fraxinus excelsior
Mandelweide	Salix triandra
Traubenkirsche	Prunus padus
Stieleiche	Quercus robur

Die Bäume sind anzupflanzen und mit Wildverbissschutz zu versehen.

Sträucher insbesondere für Hecken und freie Landschaft:

Die Heckenpflanzungen setzen sich zu 90-95 % aus Sträuchern und zu 5-10 % aus Heistern (s.o.) zusammen. Folgende Strauchsorten 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
Kartoffelrose	Salix viminalis
Salweide	Salix caprea
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Silberweide	Salix alba

In Gewässernähe sind die o.g. ouentplanten Gehölze zu pflanzen.

(Anm.: bei entsprechenden örtlichen Gegebenheiten, o.h. bei Existenz eines offenen Gewässers innerhalb des Bebauungsplangebietes)

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 artabhöhen Mindestzaun (gespaltene Eichenpfähle) gegen Verbiss dauerhaft zu sichern.

Anhang zu den Textlichen Festsetzungen (Pflanzliste 2)

Hecken- oder Gebüschpflanzungen

Folgende Straucharten sind in einer gleichmäßigen und ausgewogenen Verteilung zu verwenden:

Faulbaum	Rhamnus frangula
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Ilex	Ilex aquifolium
Mispel	Mespilus germanica
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Schlehe	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenkirsche	Prunus padus
Weißdorn	Crataegus monogyna/laevigata

Als Mindest-Pflanzqualität ist zu verwenden: Sträucher, mindestens 100-150 cm hoch, mindestens 2 x verpflanzt. Die Pflanzungen sind möglichst mehrreihig anzulegen (Reihenabstand: 1 m, Pflanzabstand in der Reihe: 1 m).

Heister und hochstämmige Laubbäume

Als hochstämmige Solitärbäume (Pflanzqualität: Hochstamm, ohne Ballen, Stammumfang: mind. 20-25 cm), sind folgende Arten zu verwenden:

Sandbirke	Betula pendula
Vogelkirsche	Sorbus aucuparia
Hainbuchen	Carpinus betulus
Kartoffelrose	Salix viminalis
Mandelweide	Salix triandra

Die Bäume sind anzupflanzen.

Es sind 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.

Festsetzungen gemäß §9 Baugesetzbuch (BauGB)

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

- MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- SO Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

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

Art | Geschoßanzahl
GRZ GFZ –oder– BMZ
Bauweise | Dachform

- (U) Geschoßflächenzahl, Höchstmaß – oder
- (MI Min IV Max V) 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 - oder:
- BMZ 3,0 Baumassenzahl
- BM 4000 m³ Baumasse (mit Volumenangabe)
- 0,4 Grundflächenzahl - oder:
- 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 abweichende Bauweise
- o offene Bauweise
- Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

- Flächen für Gemeinbedarf
- Schule

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- A Fußgängerbereich

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

- 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)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) und Abs.6 BauGB)
- 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)

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

- BD Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs.6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- St Stellplätze
- Begrenzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
  b zugunsten eines beschränkten Personenkreises
  c zugunsten der Eschhofgrenzen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Es wird bescheinigt, daß zum Zeitpunkt der Unterzeichnung der Grundsätzlichen Übereinstimmung der Darstellung der Grundstücksgrenzen mit den Katasternachweis Übereinstimmung und den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 entspricht.

Remscheid, ...25.03. 20.03
Fachbereich Vermessung, Kataster und Liegenschaften
Im Auftrag
gez. Leitloff
Stadt. Vermessungsdirektor

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, ...25.03. 20.03
Fachbereich Stadtbau und Stadtentwicklung
Im Auftrag
gez. Huth
Fachbereichsleiter

Stadt Remscheid
Der Oberbürgermeister

Remscheid, ...25.10. 20.03
In Vertretung
gez. Kennepohl
Baudezernent

Der Rat/Hauptausschuß der Stadt hat am 13.03.03 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) die Aufstellung des Entwurfs dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Remscheid, ...27.10. 20.03

gez. Schulz
Oberbürgermeister

Die Beteiligung der Bürger erfolgte –nicht– durch Bekanntmachung am 23.04.03 und Auslegung vom 28.04.03 bis 11.05.03 entsprechend Beschluß des Rat/Hauptausschuß/Ausschusses für Stadtentwicklung vom 26.03.2003 gem. § 3 (1) BauGB.

Remscheid, ...27.10. 20.03

gez. Schulz
Oberbürgermeister

Der Rat/Hauptausschuß der Stadt hat am ...13.10.03... gemäß Verordnung am 23.04.03 und Auslegung vom 28.04.03 bis 11.05.03 entsprechend Beschluß des Rat/Hauptausschuß/Ausschusses für Stadtentwicklung vom 26.03.2003 gem. § 3 (1) BauGB.

Remscheid, ...27.10. 20.03

gez. Schulz
Oberbürgermeister

Dieser Planentwurf, mit Begründung und textlichen Festsetzungen, hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ...04.11.2003... bis ...03.12.2003... öffentlich ausgelegen.

Remscheid, ...06.01. 2004

Der Oberbürgermeister
In Vertretung
gez. Kennepohl
Baudezernent

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt am 18.02.2004 als Satzung beschlossen worden.

Remscheid, ...18.02. 2004

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. (Nachtragsgründungen und Fundstellen siehe Präambel und textliche Festsetzungen).

Remscheid, ... 20...

Oberbürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) 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 18.03.04 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Remscheid, ...23.03. 2004
Der Oberbürgermeister
In Vertretung
gez. Kennepohl
Baudezernent

Als 01.01.1998 wird das Baulastenverfahren entsprechend dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I. S. 2850) 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 gemarkungs-Festsetzungen des B-Plans entspricht durch Handbücher und Karten. Die Handbücher haben graphische Genauigkeit. Bei der Umsetzung der Festsetzungen ist das Prinzip der Verhältnismäßigkeit einzuhalten.

Dem Bebauungsplan sind Begründung und textliche Festsetzungen mit Stand vom ...08.04.1998 (Bln.-Nr.Nr.-43-vom-08.01.1998-Seite-7447) beigefügt.

Mit hinreichenden dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für diesen Planzeitel bisher gültigen ortsbaurechtlichen Vorschriften aufgehoben, als:

die Fluchtlinienpläne Nr. .....
die Durchführungspläne Nr. .....
die Bebauungspläne Nr. 143.-teilweise.....

STADT REMSCHEID

BEBAUUNGSPLAN NR. 567

Gebiet: Straße Am Schützenplatz, Richard-Koenigs-Straße, Schulstraße

Blatt 2 von 2