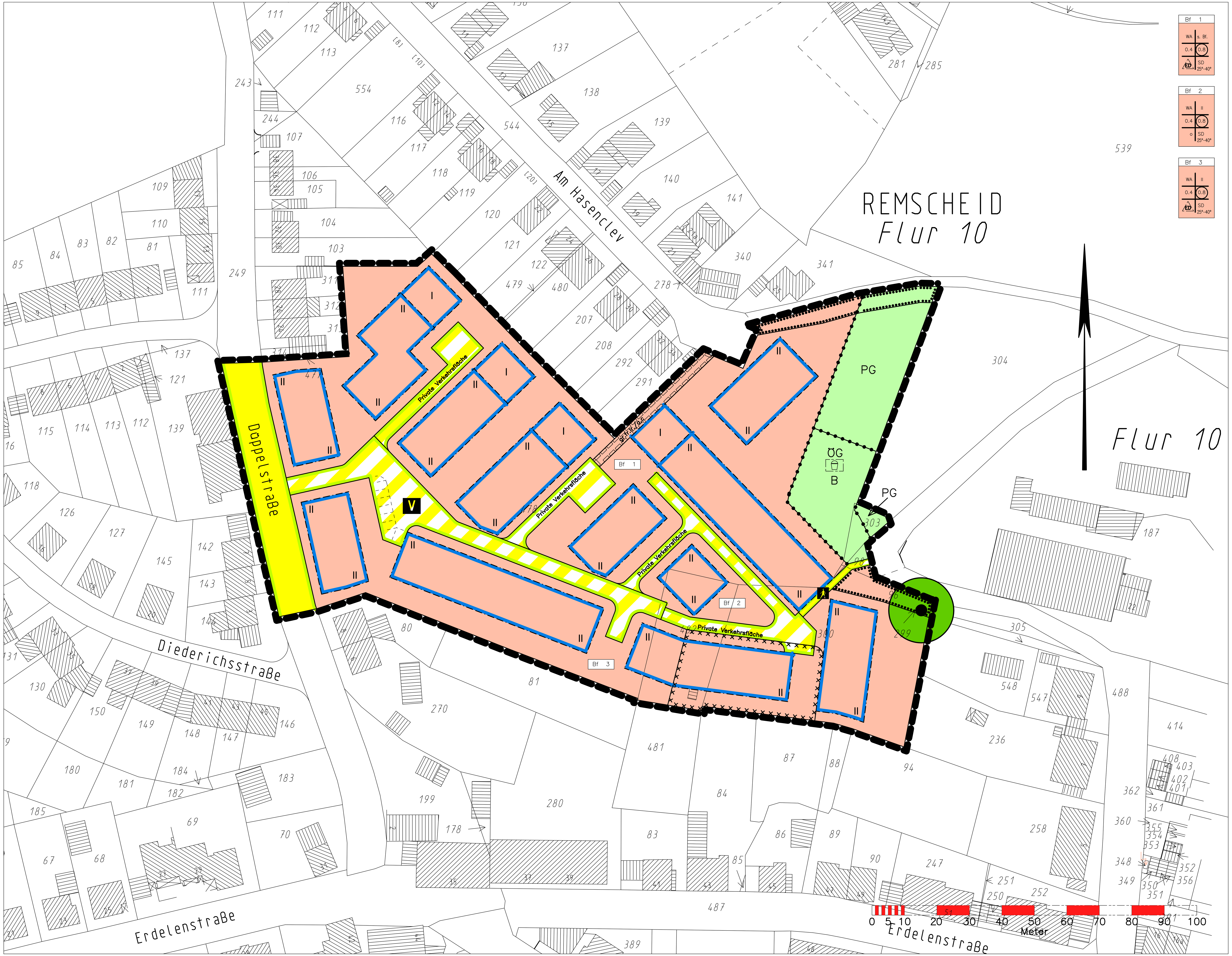

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. 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. 25 a) BauGB

Die hinteren Grundstückgrenzen und die Grundstücksgrenzen entlang der Verkehrsflächen sind entsprechend der beigefügten Pflanzliste zu begrünen.

1.2 Zulässigkeit der Bebauung in Abhängigkeit von der Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers gem. § 9 (2) BauGB

Eine Bebauung kann nur erfolgen, wenn die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers zum Mischwasserkanal in der Haddenbacher Straße gesichert ist. Dies muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

II. Festsetzungen gem. Baugesetzbuch (BauGB) 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)

2.1 Ausschluss der in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe 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 Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen.

2.2 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, soweit es sich nicht um Gartenhäuser bis zu 30 m³ Rauminhalt handelt.

III. Festsetzungen gem. Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Bauordnung für das Land NRW (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Neufassung vom 1. März 2000 (GVBl 2000, 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2006 (GV. NRW. S.615)

3.1 Dachneigung
(gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

Es wird eine Dachneigung zwischen 25° und 40° festgesetzt.

Anhang zu den textlichen Festsetzungen

Pflanzliste

Sträucher für die Bereiche der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Mispel	Mespilus germanica
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, mindestens 100cm hoch, mindestens 1 x 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, 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
- ZD Zeltdach
- D Dachneigung
- <---> Firstlinie

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

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

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich
- V verkehrsberuhigter Bereich

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 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)
- Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

- Spielplatz A / B / C
- 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 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs.5 Nr.3 und Abs.6 BauGB)
- 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)

Es wird bescheinigt, daß zum Zeitpunkt der Bereitstellung der Planunterlagen .04.06 die Darstellung der Grundstücksgrenzen mit dem Katasternachweis übereinstimmt und den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 entspricht.
Remscheid, ...22.08. 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, ...22.08. 2007
Fachbereich Städtebau und Stadtentwicklung
Im Auftrag
gez. Sonnenschein
Fachbereichsleiter

Stadt Remscheid
Die Oberbürgermeisterin
Remscheid, ...23.08. 2007
In Vertretung
gez. Mast-Weisz
~~Baudezernent~~
Beigeordneter

Der Hauptausschuß der Stadt hat am 31.05.07. gemäß § 2 (1) in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Entwurfs dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Remscheid, ...24.08. 2007
gez. Wilding
Oberbürgermeisterin

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte -nicht- entsprechend Beschluss der Bezirksvertretung - 1 ~~Alt-Remscheid~~.......................... am 09.05.07 gem. § 3 (1) in Verbindung mit § 13a BauGB
Remscheid, ...24.08. 2007
gez. Wilding
Oberbürgermeisterin

Der Hauptausschuß der Stadt hat am 16.08.07 gemäß § 3 (2) in Verbindung mit §§ 13 und 13a BauGB die öffentliche Auslegung des Entwurfs dieses Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen.
Remscheid, ...24.08. 2007
gez. Wilding
Oberbürgermeisterin

Dieser Planentwurf, mit Begründung ~~und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen,~~ hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 27.09.2007.... bis 26.10.2007.... öffentlich ausgelegen.
Remscheid, ...30.10. 2007
~~Die Oberbürgermeisterin In Vertretung~~
gez. Wilding
~~Baudezernent Beigeordneter~~
Oberbürgermeisterin

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt am .24.04.08. als Satzung beschlossen worden.
Remscheid, ...28.05. 20.08
gez. Wilding
Oberbürgermeisterin

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 10.06.08 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Remscheid, ...10.06. 20.08
~~Die Oberbürgermeisterin In Vertretung~~
gez. Wilding
~~Baudezernent Beigeordneter~~
Oberbürgermeisterin

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. 602

Gebiet: Düppelstraße