



Bf 1 *
WA
0,5 1,2
II o
D 20°-25°

Bf 2
WA
0,4 1,2
II o
D max. 38°

Bf 3
WA
0,4 1,2
II o
D max. 38°

Bf 4
WA
0,4 1,2
II o
D max. 38°

* sh. textl. Fests. Pkt. 1.7

Flur 14

114

Die in magenta eingetragenen Änderungen des Planentwurfs (Textliche Festsetzungen / Hinweise) sind vom Rat der Stadt Remscheid in seiner Sitzung am 17.02.2011 beschlossen worden.

Remscheid, 28.02.2011
gez. Wilding
Oberbürgermeisterin



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Festsetzungen gem. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)**
 - Ausschluss der in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke aus dem Bebauungsplan (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 (5) u. § 2 (3) Nr.3 BauNVO)**
Die Errichtung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ist in den Baufeldern 1, 3 und 4 nicht zulässig.
Die Errichtung von Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ist in den Baufeldern 2 nicht zulässig.
 - Ausschluss der in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen aus dem Bebauungsplan (gem. § 9 (1) Nr.4 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.
 - Zulässigkeit von Garagen, Car-Ports und Stellplätzen auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (gem. § 9 (1) Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 (1) BauNVO)**
Die Errichtung von Garagen, Car-Ports und Stellplätzen ist in den Baufeldern 1 und 4 innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. In den Baufeldern 2 und 3 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.
 - Ausschluss von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (gem. § 9 (1) Nr.4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**
Nebenanlagen, sofern es sich nicht um Erschließungsanlagen handelt, sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
 - Zulässigkeit von Gartenhäusern (gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 63 (1) u. § 65 (1) Nr. 1 BauO NRW)**
Mit Ausnahme von genehmigungsfreien Gartenhäusern und Gartenhäusern mit einer max. Grundfläche von 15 m² ist die Errichtung sonstiger Gartenhäuser außerhalb der überbaubaren Flächen grundsätzlich ausgeschlossen.
 - Anzupflanzende und zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)**
Für die im Plangebiet festgesetzten Baumstandorte zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind Neuanpflanzungen entsprechend der beigefügten Pflanzliste durchzuführen.
Darüber hinaus sind die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen mit Neuanpflanzungen entsprechend der beigefügten Pflanzliste zu bepflanzen.
 - Höhe baulicher Anlagen (gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO und § 18 BauNVO)**
Bei den Gebäuden im Baufeld 1 darf die geplante Traufe, ausgehend von der geplanten Eingangselandhöhe, die zwingend auch gleichzeitig Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses sein muss (Westseite), eine maximale Höhe von 7 Metern umlaufend nicht überschreiten.
 - Geschöfßenzahl (gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 20 (3) BauNVO)**
In den Baufeldern 1 bis 4 werden die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, mitgerechnet.

- Festsetzungen gem. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist i.V.m. der Baunutzungsverordnung für das Land NRW (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2010 (GV. NRW S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW 2009 S. 863)**
 - Dachform und -neigung (gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)**
Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ist im Baufeld 1 eine Dachneigung von 20° - 25° zulässig. Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ist in den Baufeldern 2 - 4 eine Dachneigung von maximal 38° zulässig.

Hinweis:
Hinweis gem. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist, i.V.m. dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 in Kraft seit 01.03.2010
Hinweis gem. § 9 (6) BauGB i.V.m. § 39 BNatSchG und den §§ 44 ff. BNatSchG
Bei Baufeldräumung und während der Baumaßnahme ist der § 44 Abs. 1 BNatSchG (Abschnitt 3: Besonderer Artenschutz) zu beachten. Zuwerdhandlungen stellen einen Bußgeld- und Straftatbestand im Sinne der §§ 69 ff. BNatSchG dar. Bei artenschutzrechtlichen Fragestellungen ist die zuständige Untere Landschaftsbehörde zu kontaktieren.
Maßnahmen zur Vermeidung:
Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:
• Die alle Buche am südöstlichen Rand des Plangebietes stellt ein potenzielles Quartier für Fledermäuse dar. Zur Vermeidung einer Zerstörung von Ruhestätten streng geschützter Arten ist dieser Baum zu erhalten und vor baubedingten Schädigungen zu schützen.
• Zur Vermeidung baubedingter Individuenverluste infolge der Zerstörung von Nestern oder Eiern europäischer Vogelarten wird die Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten durchgeführt.

Hinweis:
Eine Grundwassernutzung zu Privatzwecken (Gartenbewässerung etc.) sollte vorsorglich aus hygienischen Gründen unterbleiben.

BEPFLANZUNGSVORSCHLAG PFLANZLISTE

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 Solitäräume (Pflanzqualität: Hochstamm, ohne Ballen, Stammumfang: mind. 16 - 18 cm), die punktel (einzel) 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:

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Eiche	(Fraxinus excelsior)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Mandelweide	(Salix triandra)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Vogelkirsche	(Prunus avium)

Die Bäume sind anzupflanzen und mit Wildvertisschutz zu versehen.

Sträucher insbesondere für Hecken und freie Landschaft

Die Heckpflanzungen 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:

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

Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i.v.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Nutzungskreuz Baufeld Nr. Art der baulichen Nutzung GRZ / GFZ Zeitliche Vollgeschosse Bauweise Dachform	Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB) Straßenbegrenzungslinie Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche Fußgängerbereich Verkehrsberuhigter Bereich
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches-BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung-BauNVO) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB) Private Grünflächen Öffentliche Grünflächen Friedhof Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 Baunutzungsverordnung (BauNVO)) GRZ, GFZ, Geschosshöhe GRZ 0,4 Grundflächenzahl GRZ 0,4 Grundhöhenzahl GR 100 m Grundhöhe Geschosshöheanzahl, Höchstmaß GRZ 0,7 Geschosshöheanzahl, Höchstmaß GRZ 0,5 4,7 Geschosshöheanzahl, Mindest- und Höchstmaß II Zahl der Vollgeschosse - Höchstmaß II-V Zahl der Vollgeschosse Mindest- und Höchstmaß III Zahl der Vollgeschosse - zugeordnet Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt TH Traufhöhe - ab Höchstmaß, z.B. "TH 12,4 m über Gehweg" FH Firsthöhe - ab Höchstmaß, z.B. "FH 53,5 m über NN" OK Oberkante - ab Höchstmaß, z.B. "OK 124,5 m über NN" OK Oberkante - Mindest- und Höchstmaß, z.B. "OK 115,0 bis 124,5 m über NN" OK Oberkante - zugeordnet, z.B. "OK 124,5 m über NN"	Sonstige Pflanzzeichen Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB) St G Cp Cp Flächen für Ausschüttungen, Abgrabungen und Schotterwägen sowie die zur Herstellung des Straßenbodens erforderliche und (§ 9 Abs.1 Nr.26 und Abs.6 BauGB) Grenze des unmittelbaren Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
Bauweise, Bauformen, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO) 0 offene Bauweise Baugrenze	

Es wird bescheinigt, dass zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Planunterlagen -05.11.2009 die Darstellung der Grundstücksgrenzen mit dem Katasteramt übereinstimmt und den Anforderungen des § 1 der Planungsverordnung vom 18.12.1990 entspricht. Die Entwurfsbearbeitung erfolgte durch den Fachdienst 3.03.2.	Es wird bescheinigt, dass die Festsetzung der städtebaulichen Planung geometrisch geprüft ist und den Anforderungen des § 1 der Planungsverordnung vom 18.12.1990 entspricht. Die Entwurfsbearbeitung erfolgte durch den Fachdienst 3.03.2.	Stadt Remscheid, 07.07.2010 Die Oberbürgermeisterin In Vertretung gez. Dr. Henkelmann Beigeordneter für Bauen, Landschaftspflege und Kultur
Remscheid, 07.07.2010 Fachdienst Vermessung, Kataster und Liegenschaften Im Auftrag gez. Schubert Städt. Vermessungsleiter	Remscheid, 07.07.2010 Fachdienst Bauplanung und Bauaufsicht Im Auftrag gez. Quadt Städt. Bauleiter	Remscheid, 07.07.2010 In Vertretung gez. Dr. Henkelmann Beigeordneter für Bauen, Landschaftspflege und Kultur
Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt hat am 24.06.2010 gemäß § 2 (1) in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Entwurfs dieses Bebauungsplans beschlossen.	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 (2) in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch (BauGB) am 14.11.2007 gem. § 1 (1) in Verbindung mit § 13a BauGB in der Zeit vom 12.01.2009 bis 30.01.2009.	Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt hat am 24.06.10 gemäß § 3 (2) in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Entwurfs dieses Bebauungsplans mit Begründung beschlossen.
Remscheid, 06.07.2010 gez. Wilding Oberbürgermeisterin	Remscheid, 06.07.2010 gez. Wilding Oberbürgermeisterin	Remscheid, 06.07.2010 gez. Wilding Oberbürgermeisterin
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.	Der Rat der Stadt hat am gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 41 Abs.1 (f) der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GONV) die gestellten Festsetzungen dieses Bebauungsplans mit Satzungen beschlossen. (Regelungsgrundlagen und Fundstellen siehe Präambel und textliche Festsetzungen).	Dieser Plan ist gemäß § 10 (2) BauGB genehmigt worden. Siehe Verfügung vom Aktanzr. 35-212.10 (.....)
Remscheid, 28.02.2011 gez. Wilding Oberbürgermeisterin	Remscheid, 20... Oberbürgermeisterin	Düsseldorf, 20... Die Bezirksregierung Im Auftrag
Das Bauleitungsverfahren wird entsprechend dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) 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).	Gemäß § 10 (3) BauGB i.V.m. § 13 a (2) und § 13 (3) BauGB ist der Beschluss dieses Bebauungsplans mit Begründung sowie die Berechtigung des Bebauungsplans mit Begründung unter Verzicht auf die zusammenfassende Erklärung nach § 10 (1) BauGB am 10.03.2011 öffentlich bekannt gemacht worden.
Die geometrischen Festsetzungen des B-Plans erfolgen durch Koordinaten und Maße. Die Koordinaten haben geographische Genauigkeit. Bei der Umsetzung der Festsetzungen ist das Photo der Nachbarschaft einzuhalten.	Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt. BauNVO, 20... vom 12.12.2007, Seite 666 beigefügt.	Remscheid, 28.02.2011 In Vertretung gez. Dr. Henkelmann Beigeordneter für Bauen, Landschaftspflege und Kultur