

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 605 – Albrecht-Thaer-Straße, Luchsweg

1. 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)

1.1 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. § 4 (2) 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 im Baufeldern 2 nicht zulässig.

1.2 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.

1.3 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.

1.4 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.

1.5 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.

1.6 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.

1.7 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO u. § 18 BauNVO)

Bei den Gebäuden im Baufeld 1 darf die geplante Traufe, ausgehend von der geplanten Eingangsgeländehöhe, die zwingend auch gleichzeitig Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses sein muss (Westseite), eine maximale Höhe von 7 Metern umlaufend nicht überschreiten.

1.8 Geschoßflächenzahl (gem. § 9 (1) Nr. 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.

2. Festsetzungen gem. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S 2585) geändert worden ist i.V.m. der Bauordnung 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 2008 S. 863)
-

2.1 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 Baufelder 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. Zuwiderhandlungen 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 alte 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.

ANHANG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

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 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: pro 30 – 35 qm ist ein Baum zu pflanzen) sind folgende Arten:

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

Die Bäume sind anzupfählen und mit Wildverbisschutz 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 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)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaea)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Salweide	(Salix caprea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Traubenholunder	(Sambucus racemosa)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Weißdorn	(Crataegus monogyna od. laevigata)