



Textliche Festsetzungen

I. Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

1. Zur Sicherung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden gegen Außenlärm werden gemäß § 9 (1) Nr. 24 in den gekennzeichneten Bereichen für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die in nachfolgender Tabelle aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung festgesetzt:

Gekennzeichnete Bereiche	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) gem. DIN 4109*	entspr. Lärmpegelbereich gem. DIN 4109*	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-räume in Beherbergungsbetrieben, Unterirdischeräume und ähnliches	Büro(räume) und ähnliches
a.....a	66 bis 70	IV	45	40	35
b.....b	61 bis 65	III	40	35	30

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
 * DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau; Ausgabe November 1989, Änderung A1 vom Januar 2001.
 * Die DIN 4109 ist Anlage zur Begründung dieses Bebauungsplans.

In dem mit a.....a gekennzeichneten Bereichen mit maßgeblichen Außenlärmpegeln größer 65 dB(A) (entsprechend Lärmpegelbereich IV) wird für Schlafräume der Einbau fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen mit entsprechendem Schallschütz festgesetzt.

2. Auf den Flächen mit Anpflanzungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a sind nur heimische Bäume und Sträucher entsprechend der unten angeführten Pflanzliste zulässig.

3. Eine Bebauung in den Baufeldern 3 und 4 kann gemäß § 9 (2) Nr. 2 nur erfolgen wenn die gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers auf Flächen außerhalb des Bebauungsplans rechtlich gesichert ist, oder eine andere wasserrechtlich genehmigungsfähige Entwässerungsmöglichkeit besteht.

II. Festsetzungen gemäß BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466):

1. Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11:
 Das sonstige Sondergebiet (Baufelder (Bf) 3 und 4) dient der Unterbringung eines psychiatrischen Betreuungs- und Therapiezentrum mit Heimpfätzen und Wohnungen für betreuungsbedürftige Bewohner.

- Zulässig sind:
- Einrichtungen für stationäre Betreuungs- und Pflegeplätze
 - Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (im Sinne des § 3 Abs. 4)
 - Wohngebäude für Personalwohnungen. Die Anzahl der Wohnplätze für Personalwohnungen wird auf 10 begrenzt.
 - sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Zwecken dienende Räume
2. In dem sonstigen Sondergebiet - Teilfläche 3 (Baufeld (Bf) 3) sind gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 12 Abs. 6 Grundstückszufahrten sowie Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten nicht zulässig.
3. In dem sonstigen Sondergebiet (Baufelder (Bf) 3 und 4) ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der Grundstückszufahrten, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht zulässig.

III. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 (4) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. 2000 S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 863, 975), in Verbindung mit § 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB):

1. Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu bepflanzen. Dabei sind die in der Pflanzliste enthaltenen Richtwerte für die jeweiligen Pflanzungen einzuhalten.

Hinweis:
Bodendenkmäler:
 Werden in oder auf einem Grundstück Bodendenkmäler (archaische Bodenfunde und -befunde wie z.B. Mauern/Mauerreste, Keramik, Glas, Metallgegenstände, Münzen, Knochen, Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit oder Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, die durch nicht mehr selbständig erkennbare Bodendenkmäler hervorgerufen worden sind) entdeckt, sind diese nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW der Gemeinde/Unteren Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Rheinland - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland - unverzüglich anzuzeigen und haben die zur Anzeige Verpflichteten das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstelle zunächst in unverändertem Zustand zu erhalten.

Empfehlungen zum Schallschutz:
 An Schlafräumen, vor denen nachts Beurteilungspegel (nach Ziffer 2.0 der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90 -, Ausgabe 1990) von 45 dB(A) überschritten werden, sollte der Einbau fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

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

Einzelbäume:	
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Rotbuche	Fagus sylvatica
Pflanzqualität Solitäre:	Hochstamm, mit Ballen, Stammumfang mind. 18-20 cm
Richtwert:	Abstand der Solitäre untereinander ca. 15 m

Sträucher für die Übergangsbereiche zwischen dem Therapiezentrum und der offenen Landschaft sowie der Wohnbebauung und im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen:	
Hasel	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenkirsche	Prunus padus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Pflanzqualität:	Sträucher mind. 100-150 cm hoch, mind. 2fach verpflanzt. Die Pflanzungen sind möglichst mehrreihig anzulegen
Richtwert:	Reihenabstand 1 m, Pflanzabstand in der Reihe 1 m

Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. PlanZV90

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB- §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)
 - 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - 1.4.2. Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.5. Baugrenze
- Füllschema der Nutzungsschablonen
 - Art der baulichen Nutzung
 - Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
 - Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
 - Anzahl der Vollgeschosse Bauweise
 - Dachform
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
 - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsberechtigter Bereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Einfahrtsbereich
 - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - unterirdisch
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - 9. Private Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - Erhaltung, Bäume
 - 13.3. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes (§ 1 Abs. 5 Nr. 7, § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB/§ 2 BNatSchG)
 - 13.2.3. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen
 - 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - 15.6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorbehalten die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorrichtungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 - 15.12. Umgrenzung der für den baulichen Nutzen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährlichen Stoffen belastet sind
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugelieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Es wird bescheinigt, dass zum Zeitpunkt der Darstellung der Planunterlagen (05.2009) die Darstellung der Grundstücksgrenzen mit dem Katastralmessungs übereinstimmt und den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990 entspricht.

Remscheid, ...28.09.2010 Fachdienst Vermessung, Kataster und Liegenschaften Im Auftrag gez. Schubert Städt. Vermessungsleiter	Remscheid, ...29.09.2010 Zentraldienst Stadtentwicklung und Wirtschaft Im Auftrag gez. Sonnenschein Zentraldienstleiter	Stadt Remscheid Die Oberbürgermeisterin Remscheid, ...29.09.2010 gez. Wilding Oberbürgermeisterin
---	---	---

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt hat am 23.09.10 gemäß § 2 (1) BauGB durch Informationsveranstaltung am 26.03.09 und Auslegung vom 15.03.09 bis 03.04.09, entgegenstimmenden Beschluss der Bezirksvertretung Lüttringhausen vom 22.08.2007 gemäß § 3 (1) BauGB.

Remscheid, ...29.09.2010 gez. Wilding Oberbürgermeisterin	Remscheid, ...29.09.2010 gez. Wilding Oberbürgermeisterin	Remscheid, ...29.09.2010 gez. Wilding Oberbürgermeisterin	Remscheid, ...28.11.2010 gez. Wilding Oberbürgermeisterin
---	---	---	---

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit § 7 GO NRW vom Rat der Stadt am 15.07.2011 als Satzung beschlossen worden.

Der Rat der Stadt hat am gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 41 (1) (f) der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) die gestalterischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes als Satzung beschlossen (Rechtsgrundlagen und Fundstellen siehe Präambel und textliche Festsetzungen).

Remscheid, ...01.08., 2011 gez. Wilding Oberbürgermeisterin	Remscheid,20..... Oberbürgermeisterin	Düsseldorf,20..... Die Bezirksregierung	Gemäß § 10 (3) BauGB ist die Genehmigung der Bezirksregierung vom der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Berechtigung des Bebauungsplanes mit Begründung und zusammenfassender Erklärung zur Einsichtnahme am 18.08.2011 ortsüblich bekanntgemacht worden. Remscheid, ...19.08.2011 In Vertretung gez. Dr. Henkelmann Beigeordneter
---	--	--	--

Das Bebauungsplanverfahren 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 12.04.2011 (BGBl. I S. 619) durchgeführt.

Der Bebauungsplan enthält Vorschriften nach der BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Die geometrischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes erfolgen durch Koordinaten und Maße. Die Koordinaten haben graphische Genauigkeit. Bei der Umsetzung der Festsetzungen ist das Prinzip der Nachbarschaft einzuhalten.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für dieses Plangebiet bisher gültigen ortsbaurechtlichen Vorschriften aufgehoben:

Fluchtlinienplan: Nr. G.18.III.....
 Durchführungsplan: Nr.
 Bebauungsplan: Nr.

STADT REMSCHEID

BEBAUUNGSPLAN NR. 608

Gebiet: Remscheider Straße, südöstlich Stiftung Tannenhof

Blatt 2 von 2