



**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 Gesetz 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. § 4 (2) Nr.3 BauNVO)

Die Errichtung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ist nicht zulässig.
  - Ausschluss der in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe 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, Gartenbetriebe und Tankstellen.
  - Garagen, Car-Ports und Stellplätze 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 innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
  - 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.
  - Nachweis notwendiger Stellplätze** (gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 51 BauO NRW)

Zwei Stellplätze je Wohneinheit sind innerhalb und/oder der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche aber auf dem hauseigenen Grundstück nachzuweisen.
  - Anzupflanzende und zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

Für die im Plangebiet dargestellten Baumstandorte zum Anpflanzen und zum Erhalt sind Neuanpflanzungen entsprechend der beigefügten Pflanzlisten durchzuführen. Darüber hinaus sind die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen mit Neuanpflanzungen entsprechend der beigefügten Pflanzlisten zu bepflanzen.

Bf 1	
WA	0,4 0,8
II	o
SD	

Bf 2	
WA	0,4 0,8
II	o
SD	

- 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 Bauordnung für das Land NRW (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Neufassung vom 13.03.2007 (GV. NRW S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2008 (GV. NRW 2008 S. 644)**
  - Dachform und -neigung** (gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

Innerhalb der als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° - 35° zulässig. Die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind gemäß der den textlichen Festsetzungen beigefügten Pflanzliste mit einheimischen Bäumen, Sträuchern und Gehölzen zu begrünen.

**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.

<b>Bäume für Hecken und freie Landschaft</b> Als Heister (baumartige Gehölze, Pflanzqualität: 150 - 200 cm Höhe, 2 x verpflanzt) und hochstammige Solitärbäume (Pflanzqualität: Höchststamm, ohne Ballen, Stammumfang: mind. 46-48 (-20) cm), die punktförmig (einzelnd) 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 <del>Eiche</del> Hainbuche Mauswurzweide Rothbuche Stieleiche Traubeneiche <del>Vogelkirsche</del> Winterlinde Sommerlinde Spitzahorn	<b>Sträucher insbesondere für Hecken und freie Landschaft</b> Die Heckenpflanzungen setzen sich zu 90 - 95 % aus Sträuchern und zu 5 - 10 % aus Hehlern (s.o.) zusammen. Folgende Sträucherarten sind in einer gleichmäßigen und ausgewogenen Verteilung zu verwenden:  Faulbaum Gemeiner Schneeball Hasel Himbeere Hundsrose Ilex Mispel Pfaffenhütchen Roter Hartriegel Salweide Schlehe Schwarzer Holunder Traubenholunder Traubenkirsche Weißdorn	<b>(Rhamnus frangula)</b> <b>(Viburnum opulus)</b> <b>(Corylus avellana)</b> <b>(Rosa canina)</b> <b>(Ilex aquifolium)</b> <b>(Mespilus germanica)</b> <b>(Euonymus europaea)</b> <b>(Cornus sanguinea)</b> <b>(Salix caprea)</b> <b>(Prunus spinosa)</b> <b>(Sambucus nigra)</b> <b>(Sambucus racemosa)</b> <b>(Prunus padus)</b> <b>(Crataegus monogyna od. laevigata)</b>
--	--	---

- HINWEIS**  
Hinweis gem. 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) i.V.m. dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in Kraft seit 01.03.2010  
Hinweis gem. § 9 (6) BauGB i.V.m. § 39 BNatSchG und den §§ 44 ff. BNatSchG  
Bei Bauleitplanung und während der Baumaßnahme ist der § 44 Abs. 1 BNatSchG (Abschnitt 3; Besonderer Artenschutz) zu beachten.  
Zwischenhandlungen stellen einen Bußgeld- und Straftatbestand im Sinne der §§ 69 ff. BNatSchG dar. Würde trotz der Einhaltung der festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gegen die Zugriffsverbote verstoßen, ist eine Ausnahme gemäß § 45 (7) BNatSchG einzuholen. Bei artenschutzrechtlichen Fragestellungen ist die zuständige Untere Landschaftsbehörde zu kontaktieren.  
**Hinweis 1**  
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Gebäude vor Beginn der Abrissarbeiten im Zeitraum vom 01. September bis zum 31. Oktober auf den Besatz mit gebäudebewohnenden Tierarten (Zweifelhörnchen) zu überprüfen. Nicht genutzte Quartiere sind zu besaugen oder vor dem Abriss zu versiegeln. Genutzte Quartiere sind bis zur Abwanderung der Tiere zu überprüfen. Genutzte Quartiere sind bis zur Ausnahme von den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG vor Zerstörung zu sichern. Abrissmaßnahmen können erst durchgeführt werden, wenn ein bewohntes Quartier verlassen wurde oder eine Ausnahme gemäß § 45 (7) BNatSchG erteilt wurde.  
**Hinweis 2**  
Die Arbeiten zur Rodung der Gärten sind während der Brutzeit vom 01. März bis zum 30. September nicht zulässig. Die Sperrfrist für Baumfällarbeiten vom 01. März bis 30. September ist gem. § 39 (6) BNatSchG zu berücksichtigen, d.h. in diesem Zeitraum dürfen keine Bäume gefällt werden. Im gesamten Geltungsbereich des BP's ist vor Beginn der Rodungsarbeiten der Gehölzbestand auf Besatz durch Tiere zu untersuchen. Werden Ruhestätten planungsrelevanter Arten ermittelt, sind die Rodungsarbeiten in Absprache mit dem Beauftragten der Unteren Landschaftsbehörde zu unterbrechen.  
**Hinweis 3**  
Bei Baumaßnahmen ist zum Schutz der verbleibenden Baumbestände ein Bauzaun aufzustellen bzw. wertvolle Einzelbäume durch Manschetten etc. besonders zu schützen. Das Lagern im Wurzelbereich muss unterbleiben, um den Baum nicht langfristig durch Bodenverdichtung zu schädigen.

**Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)**

**Nutzungskreuz**  
Baufeld Nr. ...  
Art der baulichen Nutzung: GRZ, GFZ  
Zahl der Vollgeschosse: ...  
Dachform: ...

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)  
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 18 Baunutzungsverordnung (BauNVO))  
GRZ, GFZ, Geschossigkeit  
GRZ 100 m Grundflächenart  
GRZ 0/4 Grundflächenart  
GR 100 m Grundfläche  
Geschossflächenart  
GRZ 0,7 Geschossflächenart  
GFZ 0,5 - 0,7 Geschossflächenart  
III Zahl der Vollgeschosse  
III-V Zahl der Vollgeschosse  
V Zahl der Vollgeschosse

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
o offene Bauweise  
Baugrenze

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

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft**  
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)  
Anpflanzen: Bäume  
Erhaltung: Bäume  
Sonstige Pflanzzeichen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

**Örtl. Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW**  
in Verbindung mit § 9 Abs.4 BauGB  
SD Satteldach  
WD Walmdach  
FD Flachdach  
PD Pfalldach  
ZD Zeltdach  
D Dachneigung  
F Friaufbau

Die in magenta eingetragenen Änderungen des Planentwurfs (Hinweise/Ergänzungen/Pflanzliste) sind vom Rat der Stadt Remscheid in seiner Sitzung am 17.02.2011 beschlossen worden.  
Remscheid, 28.02.2011  
gez. Wilding  
Oberbürgermeisterin

Es wird bescheinigt, dass zum Zeitpunkt der Bereitstellung der Planunterlagen (24.02.2009) die Darstellung der Grundstücksgrenzen mit dem Katasterstreifen übereinstimmt und den Anforderungen des § 1 der Pflanzungsverordnung vom 18.12.1990 entspricht. Die Entwurfsbearbeitung erfolgte durch den Fachdienst 3.03.2.	Es wird bescheinigt, daß die Festsetzung der städtebaulichen Planung geometrisch gültig ist und den Anforderungen des § 1 der Pflanzungsverordnung vom 18.12.1990 entspricht. Die Entwurfsbearbeitung erfolgte durch den Fachdienst 3.03.2.	Remscheid, 06.03.2010 Fachdienst Vermessung, Kataster und Liegenschaften Im Auftrag gez. Schubert Städt. Vermessungsleiter	Remscheid, 06.03.2010 Fachdienst Bauordnung und Bauleitplanung Im Auftrag gez. Quadflieg Städt. Bauordnungsleiter	Remscheid, 06.03.2010 Die Oberbürgermeisterin gez. Wilding Oberbürgermeisterin
Der Hauptausschuß der Stadt hat am 06.05.2010 gemäß § 1 (1) in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch (BauGB) die öffentliche Auslegung des Entwurfs dieses Bebauungsplanes beschlossen.	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte entsprechend dem Bescheid des Besondereinstellungsamtes vom 30.01.2008 gem. § 3 (1) in Verbindung mit § 13a BauGB in der Zeit vom 31.08.2009 bis 19.09.2009.	Remscheid, 03.03.2010 Fachdienst Bauordnung und Bauleitplanung Im Auftrag gez. Wilding Oberbürgermeisterin	Remscheid, 17.06.2010 Der Hauptausschuß der Stadt hat am 06.05.2010 gemäß § 1 (2) in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch (BauGB) die öffentliche Auslegung des Entwurfs dieses Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen.	Remscheid, 05.10.2010 Dieser Planentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 24.06.2010 bis 26.07.2010 öffentlich ausliegen. gez. Dr. Henkelmann Beigeordneter für Bauwesen, Landschaftspflege und Kultur
Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt am 17.02.2011 als Satzung beschlossen worden.	Der Rat der Stadt hat am ..... gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 41 Abs.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, 28.02.2011 gez. Wilding Oberbürgermeisterin	Dieser Plan ist gemäß § 10 (2) BauGB genehmigt worden. Siehe Verfügung vom ..... Aktz.Nr. 35.2-12.10 (.....)	Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 15.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Remscheid, 22.03.2011 In Vertretung gez. Dr. Henkelmann Beigeordneter für Bauwesen, Landschaftspflege und Kultur
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 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).	Dem Bebauungsplan sind Begründungen gemäß § 3 (2) BauGB beigefügt.		
Die geometrischen Festsetzungen des Bf-Plans erfüllen durch Koordinaten und Maße. Die Koordinaten haben graphische Genauigkeit. Bei der Umsetzung der Festsetzungen ist das Photo der Nachbarstadt anzufolieren.	Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für dieses Plangebiet bisher gültigen ortsbaurechtlichen Vorschriften aufgehoben. Die Fluchtliniennetze und die Durchführungspläne der Bebauungspläne	Nr. 20 Nr. .... Nr. ....		