

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **zum Bebauungsplan Nr. 616 – Auguststraße, nördlich Augustplatz**

---

**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 Gesetz 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 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 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 innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

#### **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 m<sup>2</sup> ist die Errichtung sonstiger Gartenhäuser außerhalb der überbaubaren Flächen grundsätzlich ausgeschlossen.

#### **1.3 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.

#### **1.6 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.

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 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)
- 

**2.1 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.

## **HINWEIS**

### **zum Bebauungsplan Nr. 616 – Gebiet: Auguststraße, nördlich Augustplatz**

---

**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 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. 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 Fledermausarten (Zwergfledermaus) zu überprüfen. Nicht genutzte Quartiere sind zu beseitigen 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 Brutzeiträume vom 01. März bis zum 30. September nicht zulässig. Die Sperrfrist für Baumfällarbeiten vom 01. März bis 30. September ist gem. § 39 (5) 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 .

## ANHANG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

### BEPFLANZUNGSVORSCHLAG

#### 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~~ 18 – 20 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	( <i>Acer pseudoplatanus</i> )
Esche	( <del><i>Fraxinus excelsior</i></del> )
Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )
Mandelweide	( <del><i>Salix triandra</i></del> )
Rotbuche	( <i>Fagus sylvatica</i> )
Stieleiche	( <i>Quercus robur</i> )
Traubeneiche	( <i>Quercus petraea</i> )
Vogelkirsche	( <del><i>Prunus avium</i></del> )
Winterlinde	( <i>Tilia cordata</i> )
Sommerlinde	( <i>Tilia platyphyllos</i> )
Spitzahorn	( <i>Acer platanoides</i> )

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