

**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-)
  - MI** 1.2.2. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
  - SO** 1.4.2. Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 0,7 2.1. Geschosflächenzahl
  - 0,4 2.5. Grundflächenzahl
  - III 2.7. Zahl der Vollgeschosse
  - FH<sub>297-268 m ü. NN</sub> 2.8. Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - a 3.1. Offene Bauweise
  - a 3.3. Abweichende Bauweise
  - 3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	0,4	0,2
II	0	0
SD		

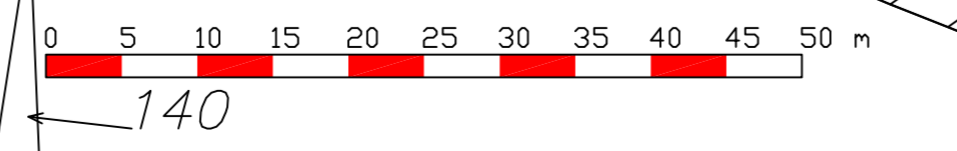
Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)      Geschosflächenzahl (GFZ)  
 Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche      Verhältnis der Summe der Geschosflächen zur Grundstücksfläche

Anzahl der Vollgeschosse      Bauweise

Dachform

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
  - 13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
  - 14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
    - D 14.3. Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
  - 15. Sonstige Planzeichen
    - 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)
      - St Stellplätze
      - 15.6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und § 9 Abs. 4 BauGB)
    - OK Fußboden 15.10. Höhenlage bei Festsetzungen, Oberkante Fußboden (§ 9 Abs. 3 BauGB)
    - 15.12. siehe Begründung: Punkt III.6.4
    - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 637:**

- I. Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)**
- Auf den festgesetzten Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB gilt folgendes:
    - a) Die festgesetzten Stellplatzflächen des Sondergebiets sind mit einem ebenen Fahrbahnbelag zu versehen (Asphalt oder Betonsteinpflaster ohne Fuge).
    - b) Die Kühl-, Klima- und Lüftungsgeräte im Sondergebiet dürfen unter Vollast einen Schalldruckpegel L<sub>r</sub> von 45 dB (A) in 5 m Entfernung nicht überschreiten.
    - c) Zur Sicherung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden gegen Außenlärm werden gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB in den gekennzeichneten Bereichen des Mischgebiets (MI) für Außenbereiche 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*	Betterräume in Krankenhäusern und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsstätten in Reiserestaurants	Büroräume <sup>1)</sup> und ähnliches
a.....a	71 bis 75	V	50	45	40
b.....b	66 bis 70	IV	45	40	35
c.....c	61 bis 65	III	40	35	30

<sup>1)</sup> Außenbereiche von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

\* DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau; Ausgabe 1989, Änderung A1 vom Januar, die DIN 4109 ist Anlage zur Begründung dieses Bebauungsplans

- Auf den Flächen mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind heimische Gehölze und Sträucher entsprechend der unten angeführten Pflanzliste anzupflanzen.
- Auf den Flächen für Stellplätze sowie den angrenzenden Böschungsflächen sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB mindestens alle 10 Stellplätze ein Baum (Hochstamm, Stammumfang 18 - 20 cm) entsprechend der unten angeführten Pflanzliste anzupflanzen. Dabei ist ein Abstand der Hochstämme vom mindestens 15 m untereinander einzuhalten.

**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):**

- Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ gemäß § 11 (3) BauNVO:
 

Das Sondergebiet (SO - Baufeld Bf 1) dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelmarkts.

Die zulässige Verkaufsflächenzahl für den Lebensmittelmarkt (Kern- und Randsortiment) beträgt 0,24, d.h. je Quadratmeter Grundstücksfläche sind 0,24 Quadratmeter Verkaufsfläche zulässig. Von der Gesamtverkaufsfläche dürfen höchstens 10 % auf Randsortimente außerhalb des unten genannten Kernsortiments entfallen.

<sup>1</sup> Grundstücksfläche ist die Fläche des Baugrundstücks im Sinne von § 19 (3) BauNVO

<sup>2</sup> Verkaufsfäche sind die Bereiche innerhalb des Lebensmittelmarkts, die von Kunden betreten werden dürfen oder in denen die Ware für ihn sichtbar ausliegt. (Beschluss OVG Münster vom 08.02.2009 Az. F B 176708)

Das zulässige Kernsortiment für den Lebensmittelmarkt umfasst - bezugnehmend auf die „Bergische Liste“ - Anhang zum Regionalen Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck, BBE Unternehmensberatung, Endbericht vom 25. August 2005 (Beschluss des Rates vom 13.11.2006) nachfolgende nahversorgungsrelevanten Sortimente:

WZ-Nr. 2003*	Bezeichnung
52.11.1, 52.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Fachzeitschriften mit Nahrungsmitteln
52.33.2	Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- u. Pflanzenschutzmittel sowie Schädlingsbekämpfungsmittel
52.49.2	Heim- u. Kleintierfutter

\* Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2003 (WZ 2003), Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- In dem Sondergebiet (SO - Baufeld Bf 1) sind gemäß § 22 (4) BauNVO Gebäude unter, von und über 50 m Länge zulässig. Auf die vorderen und seitlichen Grundstücksgrenzen darf gebaut werden.

**III. Hinweis gem. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) i.V.m. dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) In Kraft seit dem 01.03.2010:**

**Hinweis gem. § 9 (6) BauGB i.V.m. § 39 BNatSchG und den §§ 44ff BNatSchG**  
 Bei Baufeldräumung und während der Baumaßnahme ist der § 44 (1) BNatSchG (Abschnitt 3: Besonderer Artenschutz) zu beachten. Zuweiligerhandlungen stellen einen Bußgeld- und Straftatbestand im Sinne der §§ 69ff BNatSchG dar.  
 Vor Baumaßnahmen sowie Abriss von Altbauwerken ist die zuständige untere Landschaftsbehörde zu kontaktieren.

**Pflanzliste:**  
**Bäume als Solitärgehölze:**  
 Hochstämmige Solitärgehölze (Pflanzenqualität: Hochstamm, mit Ballen, Stammumfang: mind. 18 - 20 cm), die punktuell oder gleichmäßig im Bereich der Stellplätze und der Gehölzböschungen gepflanzt werden:

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Säulehainbuche	(Quercus robur „fastigiata“)
(Carpinus betulus „fastigiata“ oder Frans Fontaine)	
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)

**Sträucher für die Böschungsbereiche:**

Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Holunder	(Sambucus racemosa)
Hundsrose	(Rosa canina)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaea)
Roter Hartlegel	(Cornus sanguinea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Stechpalme	(Ilex aquifolium)
Zweigriffeliger Weißdorn	(Crataegus laevigata)

Es wird bescheinigt, dass zum Zeitpunkt der Darstellung der Planunterlagen (..02.2011) die Darstellung der Grundstücksgrenzen mit dem Kataster übereinstimmt und den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990 entspricht.

Es wird bescheinigt, dass die Festsetzungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind und den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990 entsprechen. Die Entwurfsbearbeitung erfolgte durch den Zentraldienst 0.12.3.

Remscheid, .....26.09.2011 Fachdienst Vermessung, Kataster und Liegenschaften Im Auftrag gez. Schubert Städt. Vermessungsdirektor	Remscheid, .....26.09.2011 Zentraldienst Stadtentwicklung und Wirtschaft Im Auftrag gez. Sonnenschein Zentraldienstleiter	Remscheid, .....26.09.2011 Die Oberbürgermeisterin
---	---	---

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt hat am 15.09.2011, gemäß § 2 (1) in Verbindung mit §§ 13 und 13 a BauGB die Aufstellung des Entwurfs dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte nicht durch Informationsveranstaltungen am ..... und ..... Auslegung vom 21.03.2011 bis 08.04.2011 entsprechend Beschluss der Bezirksvertretung Alt-Remscheid ..... gemäß § 3 (1) in Verbindung mit § 13 a BauGB.

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).

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB genehmigt worden. Siehe Verfügung vom ..... (Aktenz. ....)

Dieser Plan ist gemäß § 10 (2) BauGB genehmigt worden. Siehe Verfügung vom ..... (Aktenz. ....)

Gemäß § 10 (3) BauGB ist die Genehmigung der Bezirksregierung vom ..... Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Bereithaltung des Bebauungsplanes mit Begründung zur Einsichtnahme am 14.03.12., ortsüblich bekannt gemacht worden.

Remscheid, .....26.09.2011 gez. Wülding Oberbürgermeisterin	Remscheid, .....26.09.2011 gez. Wülding Oberbürgermeisterin	Remscheid, .....26.09.2011 gez. Wülding Oberbürgermeisterin	Remscheid, .....21.11.2011 In Vertretung gez. Dr. Henkelmann Beigeordneter
---	---	---	---

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit § 7 GO NRW vom Rat der Stadt am 22.02.12, als Satzung beschlossen worden.

Dieser Plan ist gemäß § 10 (2) BauGB genehmigt worden. Siehe Verfügung vom ..... (Aktenz. ....)

Gemäß § 10 (3) BauGB ist die Genehmigung der Bezirksregierung vom ..... Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Bereithaltung des Bebauungsplanes mit Begründung zur Einsichtnahme am 14.03.12., ortsüblich bekannt gemacht worden.

Remscheid, .....29.02.2012 gez. Wülding Oberbürgermeisterin	Remscheid, .....20..... Oberbürgermeisterin	Düsseldorf, .....20..... Die Bezirksregierung	Remscheid, .....15.03.2012 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 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) 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).

Dem Bebauungsplan ist/wird beigefügt/ Begründung, textliche Festsetzungen, Abstandsflächen vom 06.06.2007 (IMI-NRW Nr. 20 vom 12.10.2007 - Seite 65-69)

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

Füchlinienplan: Nr. ....  
 Durchführungsplan: Nr. ....  
 Bebauungsplan: Nr. ....

**STADT REMSCHEID**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 637**

Gebiet: Vieringhausen, zwischen der Straße Vieringhausen und der Bahnstrecke