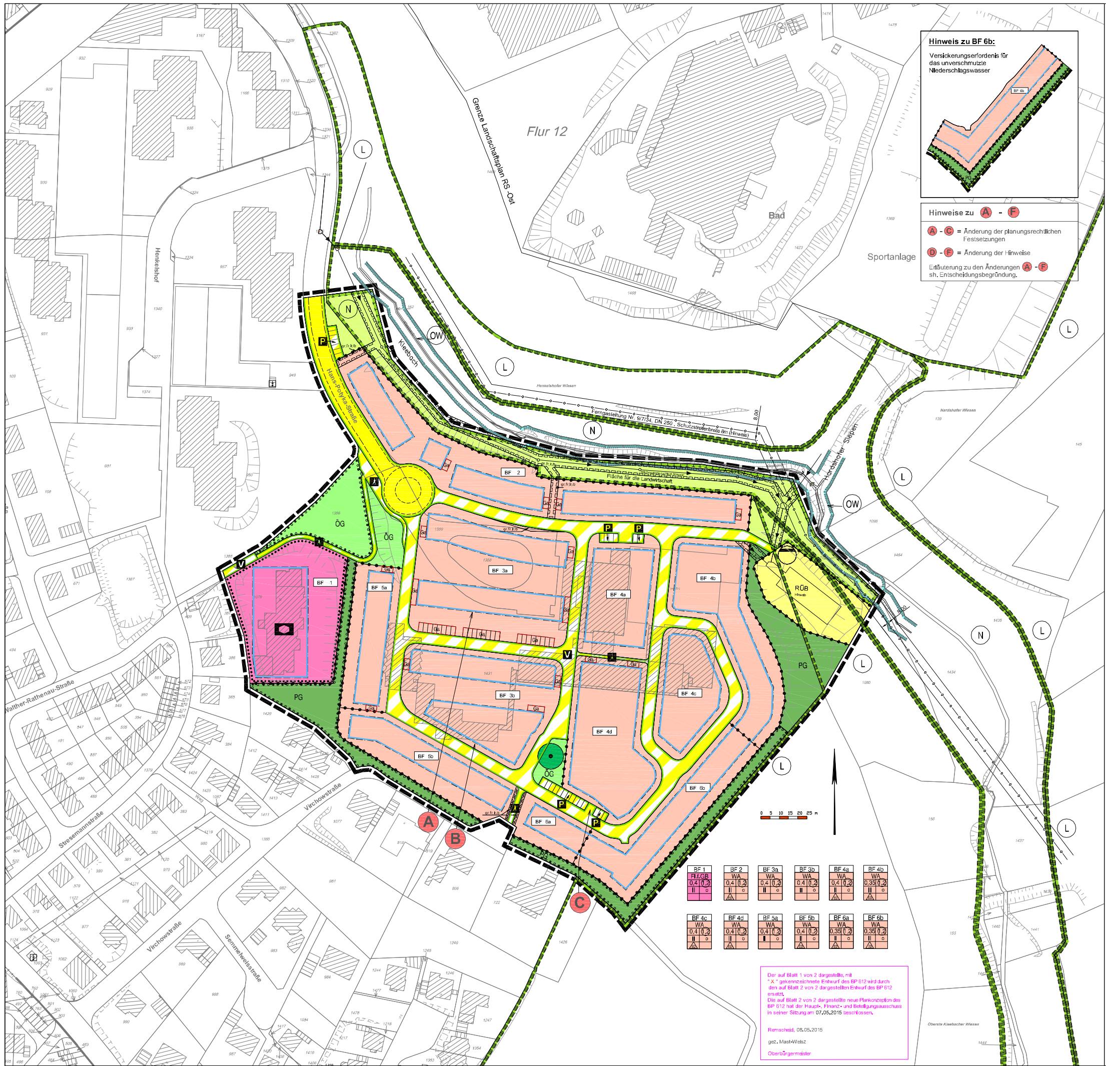


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Festsetzungen gem. Baugesetzbuch (BauGB) ~~In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S 1509) 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 nicht störenden Handwerksbetriebe sowie 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.2 u. Nr.3 BauNVO)

Die Errichtung von nicht störenden Handwerksbetrieben sowie von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ist nicht zulässig.

1.2 Ausschluss der in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störende 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. 1 - 5 BauNVO)

Folgende Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.3 Garagen ~~, Carports und Stellplätze~~ **auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen**
(gem. § 9 (1) Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 u. § 23 BauNVO)

Die Errichtung von Garagen ~~und Carports~~ im Allgemeinen Wohngebiet ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der Flächen für ~~Stellplätze und~~ Garagen zulässig.
~~Die Errichtung von Stellplätzen im Allgemeinen Wohngebiet ist innerhalb der überbaubaren Flächen, der Flächen für Stellplätze und Garagen und der Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen zulässig.~~

1.4 Ausschluss einer Überschreitung der zulässigen Grundfläche
(gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO)

Die gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche eines Baugrundstücks durch die Errichtung und Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück bedingt unterbaut wird, ist in den Baufeldern BF 2 / BF 4a / BF 4b / BF 4c / BF 4d / BF 5a / BF 5b / BF 6a / BF 6b ausgeschlossen.

1.5 Ermittlung der Geschossfläche
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 (3) BauNVO)

Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet und als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzten Flächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände, zur Ermittlung der Geschossfläche ganz mitzurechnen.

1.6 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.

1.7 Nachweis notwendiger Stellplätze
(gem. § 1 (6) Nr. 9 und § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Zwei Stellplätze je Wohneinheit sind innerhalb der hauseigenen, privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

1.8 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist entsprechend der in der Anlage beigefügten Pflanzliste und den Aussagen des Umweltberichtes zu behandeln.

1.9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

Für die im Plangebiet dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist der schützenswerte Baum- und Gehölzbestand zu erhalten.
Neuanpflanzungen sind entsprechend der beigefügten Pflanzliste durchzuführen.

1.10 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
(gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB)

In Baufeld 6b sind die Flächen des Allgemeinen Wohngebiets, die östlich und südlich an die festgesetzte überbaubare Fläche des BF 6b anschließen und die wiederum östlich und südlich durch die in BF 6b festgesetzte Private Grünfläche begrenzt werden, von jeglicher Bebauung - mit Ausnahme der für eine dezentrale Versickerung des in BF 6b anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswassers erforderlichen Versickerungsanlagen - freizuhalten. Die Flächen sind als Privatgärten so zu gestalten, dass der Bau und der Betrieb dezentraler Versickerungsanlagen entsprechend den a.a.R.d.T. nicht beeinträchtigt wird.

Hinweis:
~~Die Verpflichtung zur Anlage von dezentralen Versickerungsanlagen in BF 6b und zur Einleitung des in BF 6b anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswassers in diese Anlagen, einschließlich der mit dem Bau der Versickerungsanlagen verbundenen Auflagen, werden im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages, der vor Einholung des Satzungsbeschlusses zum BP 612 vom Vorhabenträger unterzeichnet werden muss, verbindlich geregelt.~~

2. Festsetzungen gem. Baugesetzbuch ~~In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S 1509) geändert worden ist~~ **i.V.m. der Bauordnung für das Land NRW (Landesbauordnung - BauO NRW)** ~~In der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV. NRW S. 272)~~

2.1 Zulässigkeit von Gartenhäusern
(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 63 (1) und § 65 (1) Nr. 1 BauO NRW)

Mit Ausnahme von genehmigungsfreien Gartenhäusern ist die Errichtung sonstiger Gartenhäuser außerhalb der überbaubaren Flächen grundsätzlich ausgeschlossen.

D

Anhang Pflanzliste
(sh. Umweltbericht des Büros F R O E L I C H & S P O R B E C K, Anhang 2)
Anpflanzungen von Gehölzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Einzelbäume :

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

Sträucher:

Hasel	*Corylus avellana*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Hundsrose	*Rosa canina*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Traubenkirsche	*Prunus padus*
Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*
Schlehe	*Prunus spinosa*

Pflanzqualität: Sträucher, mind. 100 - 150 cm hoch, mind. 2-fach verpflanzt. Die Pflanzungen sind möglichst mehrreihig anzulegen
Richtwert: Reihenabstand 1 m, Pflanzabstand in der Reihe 1 m

HINWEISE

Hinweise gem. 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)~~ **i.V.m. dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** ~~vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft seit 01.03.2010~~

Hinweise 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 des BNatSchG: Besonderer Artenschutz) zu beachten. Zuwiderhandlungen stellen einen Bußgeld- und Straftatbestand im Sinne der §§ 69 ff. BNatSchG dar. Würde trotz Einhaltung der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag festgesetzten Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gegen die Zugriffsverbote verstoßen, ist eine Ausnahme gemäß § 45 (7) BNatSchG einzuholen. Bei artenschutzrechtlichen Fragestellungen ist die zuständige Untere Landschaftsbehörde zu kontaktieren.

Maßnahmen zur Vermeidung (Hinweise 1 - 3)

Hinweis 1
Zur Vermeidung baubedingter Individuenverluste infolge der Zerstörung von Nestern oder Eiern europäischer Vogelarten ist die Baufeldräumung (Entfernung von Gehölzen und Gebäuden) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. außerhalb der Zeit vom 01. März bis einschl. 30. September, durchzuführen.

~~**Hinweis 2**~~
~~Zur Vermeidung baubedingter Individuenverluste baumhöhlenbewohnender Fledermausarten sind potenziell geeignete Bäume vor ihrer Entfernung auf Fledermausbesatz durch fachlich qualifizierte Gutachter zu kontrollieren. Hierzu ist im Vorfeld eine Erfassung potenziell geeigneter Höhlenbäume durchzuführen. Der Besatz von Baumhöhlen mit Fledermäusen ist während des Winters (November bis einschl. März) geringer als in der warmen Jahreszeit. Die Baumfällungen dürfen daher nur in der Zeit vom 01. November bis einschl. 31. März (sh. Hinweis 1) und nur bei Temperaturen über 10° C durchgeführt werden. Sollten im Rahmen der Kontrollen Tiere festgestellt werden, so muss abgewartet werden, bis sich die Tiere von selbst entfernen. Bei der Baumfällung muss außerdem ein Fledermausfachmann anwesend sein, so dass trotz der Vorsichtsmaßnahmen in Höhlen verbliebene Tiere ggf. fachgerecht versorgt werden können. 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 die Bestände nicht langfristig durch Bodenverdichtung zu schädigen.~~

Hinweis 3
Die projektbedingt betroffenen Gebäude sind kurz vor dem Abriss auf Hinweise bezgl. einer Funktion als Fledermausquartier durch einen qualifizierten Gutachter zu überprüfen.
Können Fledermausquartiere im Vorfeld oder während der Abrissarbeiten nicht nachgewiesen werden, wird es nicht erforderlich die nachfolgenden weitergehenden Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen. Sofern ein Nachweis gelingt oder Quartiere während der Arbeiten gefunden werden, hat ein Abriss der Gebäude nach für nach zu erfolgen, damit die Tiere durch Lärm und Vibration gewarnt sind und so veranlasst werden, das Quartier zu verlassen und abrissbedingte Tötungen vermieden werden können. Die Gebäude sind bei Temperaturen von über 10° C außerhalb der Fortpflanzungszeit/ Wochenstubenzeit, d.h. außerhalb der Zeit vom 01. April bis einschließlich 30. September sukzessive abzutragen. Bei Temperaturen über 10° C ist gewährleistet, dass die Fledermäuse selbstständig in der Lage sind die Gebäude zu verlassen. Sofern im Rahmen der Abrissarbeiten Fledermäuse hinter Strukturen (z.B. beim Ausbau von Fensterrahmen und Rollladenkästen) festgestellt werden, ist ein Fledermausfachmann zu informieren, damit dieser die Tiere fachgerecht versorgen kann.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Hinweis 4 - 5)

Hinweis 4
Können Fledermausquartiere im Vorfeld oder während der Abrissarbeiten nachgewiesen werden, ist es erforderlich die oben benannten Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen.
Um den Quartiersverlust auszugleichen ist - zur Vermeidung der Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG - folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahme erforderlich:
Der Verlust von Quartieren der Zwergfledermaus ist durch eine Erhöhung des Quartierangebots im räumlich funktionalen Zusammenhang auszugleichen. 10 Fledermauskästen sind im Umkreis von 400 m um das Plangebiet herum an Gebäudestrukturen anzubringen.

Hinweis 5
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der im Plangebiet nachgewiesene Kleinspecht sein Brutrevier innerhalb des Plangebiets verliert.
Es finden sich aber bereits heute großflächige Ersatzhabitatflächen im direkten Umfeld des Plangebiets, die auch aktuell schon den Ansprüchen des Kleinspechts genügen. Angrenzend an das Plangebiet stehen die entsprechenden Biotopstrukturen im Naturschutzgebiet „Kleebachtal" sowie in den angrenzenden Landschaftsräumen zur Verfügung.
Zusätzlich zu den genannten Flächen ist eine multifunktionale Maßnahme (zgl. Teil des ökologischen Ausgleichs für BP und Ersatzhabitat für Kleinspecht) in Form der „Umwandlung eines Fichtenforstes in einen Bachauen-Gehölzbestand / Erlenbruchwald" auf der Fläche Nr. 217 des Kompensationsflächenkatasters der Stadt Remscheid, durchzuführen, um langfristig das Angebot an Höhlenbäumen und allgemein als Habitat für den Kleinspecht aufrecht erhalten zu können.

E

Sonstige, dem Umweltbericht zum BP 612 zu entnehmende, Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen:

1. Keine Baustraßen und Lagerzonen im Bereich der festgesetzten Grünflächen errichten.
2. Keine Baustraßen und Lagerzonen im Bereich des angrenzenden Naturschutz- (NSG) und Landschaftsschutzgebietes (LSG) errichten.
3. Eingrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.
4. Anpflanzen von Straßenbegleitgrün.
5. Errichtung von dauerhaften Zaunanlagen entlang der Böschungskante im Übergang zum NSG

Hinweis gem. 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)~~ **i.V.m. dem Wasserhaushaltsgesetz** ~~in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163) geändert worden ist~~ **und dem Landeswassergesetz** ~~In der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 185)~~

Hinweis gem. § 9 (6) BauGB i.V.m. § 38 Wasserhaushaltsgesetz und § 90 a Landeswassergesetz

Der Gewässerrandstreifen des Kleebaches wird nachrichtlich übernommen. Es handelt sich um einen Schutzstreifen für Oberflächengewässer.

F

Hinweis
gem. § 9 (6) BauGB - Ferngasleitung einschließlich Schutzstreifen-
i.V.m. den Forderungen des Versorgungsträgers (E.ON Ruhrgas AG)

A. Baumpflanzungen zu bestehenden Versorgungsleitungen sind mit einem horizontalen Abstand von mindestens 2,50 m zwischen Stammachse und Außenhaut der Versorgungsanlage vorzusehen. Bei Abständen über 2,50 m werden in der Regel keine Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich. Die sich aus den Abständen ergebenen Freihaltezonen sind dauerhaft stockfrei und begehbar zu halten.

B. Es muss sichergestellt sein, dass es durch geplante ökologische Maßnahmen nicht zu Beeinträchtigungen der Ferngasleitung kommt. Derartige Vorhaben sind rechtzeitig mit der Open Grid Europe GmbH abzustimmen. Zudem muss die Zugänglichkeit (Begehung und Befahrung) der im Plangebiet verlaufenden Ferngasleitung jederzeit gewährleistet sein. Daraus folgt, dass einer Biotopbildung, die zu zeitweiliger oder dauerhafter Versumpfung der Leitungstrasse führt, nicht zugestimmt werden kann.

C. Die Hinweise des Merkblattes "Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen" der E.ON Ruhrgas AG sind zu beachten, insbesondere:

1. (.............................)
   Darstellung der Leitungstrasse als Hinweis ist im Plan erfolgt.
2. Nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens
   - die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Ferngasleitungen,
   - Oberflächenbefestigungen in Beton
   - Dauerstellplätze z.B. für Campingwagen, Verkaufswagen usw.
   - die Einleitung aggressiver Abwässer,
   - sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können.
3. Nur mit unserer (Leitungsträger) besonderen Zustimmung sind statthaft
   - Freilegung unserer Leitung,
   - Sprengungen in Leitungsnähe, Abbau von Bodenschätzen
   - Niveauänderung im Schutzstreifen.
4. Zur Vermeidung unzulässiger Einwirkungen bitten wir außerdem rechtzeitig mit uns abzustimmen
   - den Neubau von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Freileitungen und Gleisanlagen sowie die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen, sofern eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann,
   - Ausschachtungsarbeiten im Leitungsbereich sowie die vorübergehende oder dauernde Lagerung von Erdaushub, Baumaterial oder sonstigen Stoffen im Schutzstreifen.
5. Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen nur nach vorheriger Absprache mit dem zuständigen Betrieb der E.ON Ruhrgas AG im horizontalen lichten Mindestabstand von 2,50 m rechts und links der Ferngasleitung angepflanzt werden. Der Trassenverlauf der E.ON Ruhrgas-Leitung muss sichtfrei und begehbar bleiben.

5.1 Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern, insbesondere bei Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Kompensation, sind zum Schutz der Ferngasleitungen grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens zu planen. Für die Trassenüberwachung aus der Luft und vom Boden muss der Trassenverlauf der Open Grid Europe-Leitung sichtfrei und begehbar bleiben.

6. Bei der Errichtung von Windkraftanlagen ist jeweils ein Abstand von mindestens 25 m zwischen Ferngasleitung und Rotormast einzuhalten. Bei der Ausweisung eines konkreten Bauvorhabens ist eine Stellungnahme im Einzelfall erforderlich.

Bauausführung
Vor Aufnahme von Arbeiten im Bereich oder in der Nähe der Schutzstreifen sind wir in jedem Fall zu benachrichtigen, damit erforderlichenfalls die Lage der jeweiligen Leitung und der zugehörigen Einrichtungen durch uns in der Örtlichkeit markiert und die Arbeiten überwacht werden können.
Weitergehende Sicherungsmaßnahmen, die sich zum Beispiel beim Einsatz von schweren Bau- oder Kettenfahrzeugen ergeben können, behalten wir uns ausdrücklich vor.

Hinweis zur Versickerung in BF 6b

Im Zusammenhang mit der Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswasser in BF 6b sind - im Rahmen der späteren bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren für die Bebauung - die Ergebnisse der Versickerungsgutachten des Büros 'agus' zwingend zu beachten.

Hinweis:
Zu berücksichtigender Kanalbestand gem. Angaben der TBR

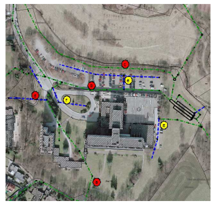
Die Mischwasserkanäle (grün, Stränge a,b,c) dürfen, sofern sie nicht verlegt werden, in einer Breite von insgesamt 6,0 m (jeweils 3,0 m links und rechts der Kanalachse) nicht überbaut werden.

Strang a: von Virchowstr bis Anschluss an Strang b
Ableitungssammler Mischwasser Virchowstraße
Strang b: von Hans-Potyka-Str. zum Regenüberlaufbecken Kleebach
Mischwasserkanal (Süd) von Hans-Potyka-Str. zum Regenüberlaufbecken Kleebach
Strang c: von Hans-Potyka-Str. zum Regenüberlaufbecken Kleebach
Mischwasserkanal (Nord) von Hans-Potyka-Str. zum Regenüberlaufbecken Kleebach

Müssen Teile des Mischwassersammlers verlegt werden, so muss sichergestellt werden, dass die Vorflut während der Baumaßnahme dauerhaft sichergestellt ist, bestehende Hausanschlüsse sind zu übernehmen.
Mischwasserhausanschluss des Hauses Henkelshof 5-7
Mischwasserhausanschluss Kindergarten, Stresemannstraße 25

Das gleiche gilt für den Regenwasserkanal Strang d,
Regenwasserkanal Entwässerung Zuwegung Kindergarten

Die Stränge e, f, g dienen ausschließlich der Entwässerung der heutigen Nutzung des Grundstückes. Sie können aufgegeben werden.
Während der Abbrucharbeiten ist sicher zu stellen, dass die bestehenden Mischwassersammler nicht beschädigt werden und dass kein Abbruchmaterial in die Kanäle gelangt.
Nach dem Abbruch ist eine mindestens 3,50 m breite Fahrfläche zwischen der Hans-Potyka-Str. und dem bestehenden Regenüberlaufbecken anzulegen.



Die in 'magenta' eingetragenen Änderungen und Ergänzungen der Textlichen Festsetzungen und Hinweise sind vom Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschuss in seiner Sitzung am 07.05.2015 beschlossen worden.

Remscheid, 08.05.2015

gez. Mast-Weisz
Oberbürgermeister

Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungskreuz: Baufeld Nr. / Art der baulichen Nutzung / GRZ | GFZ / Zahl der Vollgeschosse | Bauweise / Haustorm | 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, § 16 Baunutzungsverordnung (BauNVO))
GRZ, GFZ, Geschossigkeit
Höhe baulicher Anlagen in ...m über einem Bezugspunkt
Örtl. Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
Fl.f.GB — Flächen für den Gemeinbedarf
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P — Öffentliche Parkfläche
Fußgängerbereich
V — Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken. (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
Flächen für Versorgungsanlagen, hier: Abwasser
Abwasser (RÜB = Regenüberlaufbecken)

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
Ferngasleitung Nr. 9/7/34 - unterirdisch (Hinweis)
Mischwasserkanal (Hinweis)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
PG — Private Grünflächen
ÖG — Öffentliche Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
OW — Zweckbestimmung: Schutzgebiet für Oberflächengewässer

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a und Abs. 6 BauGB)
Flächen für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)
N — Naturschutzgebiet
L — Landschaftsschutzgebiet
Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Ga — Garagen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
a Zugunsten der Allgemeinheit; b zugunsten eines Erschließungsträgers; c zugunsten eines beschränkten Personenkreises
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Es wird bescheinigt, dass zum Zeitpunkt der Bereitstellung der Planunterlagen -01.03.2011- die Darstellung der Grundstücksgrenzen mit dem Katasternachweis übereinstimmt und den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509) entspricht. Remscheid, 19.10.2011 Fachdienst Vermessung, Kataster und Liegenschaften Im Auftrag gez. Schubert Städt. Vermessungsdirektor	Es wird bescheinigt, dass die Festsetzung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist und den Anforderungen des § 1 der PlanZV vom 18.12.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) entspricht. Die Entwurfsbearbeitung erfolgte durch den Fachdienst 3.63.2 Remscheid, 19.10.2011 Fachdienst Bauordnung und Bauleitplanung Im Auftrag gez. Graeßing Städt. Baudirektor	Stadt Remscheid Die Oberbürgermeisterin Remscheid, 20.10.2011 In Vertretung gez. Dr. Henkelmann Beigeordneter für Bauen, Landschaftspflege und Kultur	
Der Rat / Haupt- und Finanzausschuss der Stadt hat am 06.10.2011 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Entwurfs dieses Bebauungsplanes beschlossen. Remscheid, 21.10.2011 i.V. gez. Mast-Weisz Oberbürgermeister Stadtdirektor	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte -nicht- durch Versammlung am 12.07.2010 und Auslegung vom 28.06.2010 bis 16.07.2010 entsprechend Ratsbeschluss / Haupt- und Finanzausschussbeschluss entsprechend Beschluss der Bezirksvertretung 3 - Lennep- vom 30.04.2008 gem. § 3 (1) BauGB Remscheid, 21.10.2011 i.V. gez. Mast-Weisz Oberbürgermeister Stadtdirektor	Der Rat / Haupt- und Finanzausschuss der Stadt hat am 06.10.2011 gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Entwurfs dieses Bebauungsplanes mit Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen beschlossen. Remscheid, 21.10.2011 i.V. gez. Mast-Weisz Oberbürgermeister Stadtdirektor	Dieser Planentwurf mit Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen, hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 28.10.2011 bis 02.12.2011 öffentlich ausgelegen. Remscheid, 06.02.2012 In Vertretung gez. Dr. Henkelmann Beigeordneter für Bauen, Landschaftspflege und Kultur
Der Rat / Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschuss der Stadt hat am 07.05.2015 gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB die 2. öffentliche Auslegung des Entwurfs dieses Bebauungsplanes mit Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen beschlossen. Remscheid, 08.05.2015 gez. Mast-Weisz Oberbürgermeister	Dieser Planentwurf mit Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen, hat gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 21.05.2015 bis 22.06.2015 zum 2. Mal öffentlich ausgelegen. Remscheid, 09.07.2015 gez. i.V. Dr. Henkelmann Oberbürgermeister Stadtdirektor	Dieser Plan - Blatt 3 von 3 - ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt am .... als Satzung beschlossen worden. Remscheid, ...20.... Oberbürgermeister	Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes sowie die Bereithaltung des Bebauungsplanes mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB am .... ortsüblich bekannt gemacht worden. Remscheid, ...20.... Oberbürgermeister
Das Bauleitplanverfahren wird entsprechend dem Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.		Der Bebauungsplan enthält Vorschriften nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO).	
Die geometrischen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen durch Koordinaten und Maße. Die Koordinaten haben graphische Genauigkeit. Bei der Umsetzung der Festsetzungen ist das Prinzip der Nachbarschaft einzuhalten.		Dem Bebauungsplan sind Begründung und zusammenfassende Erklärung beigefügt.	
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die entgegenstehenden Festsetzungen, der für dieses Plangebiet bisher gültigen ortsbaurechtlichen Vorschriften verdrängt, wie:		Fluchtlinienplan Nr. .... Durchführungsplan Nr. .... Bebauungsplan Nr. 192 (teilweise)	

Stadt Remscheid

BEBAUUNGSPLAN NR. 612

Gebiet: zwischen Hans-Potyka-Straße und Virchowstraße

Blatt 3 von 3