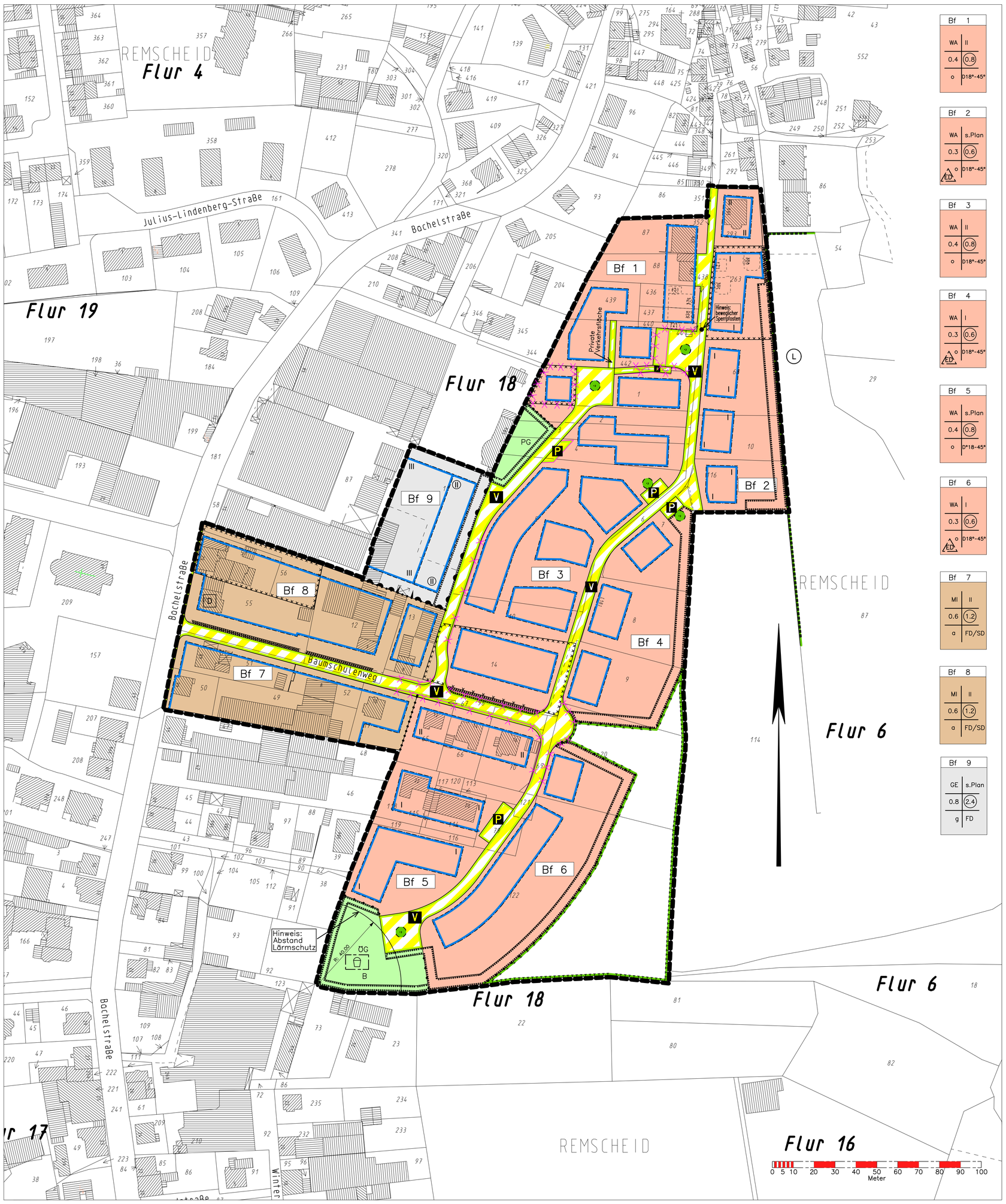


Bf 1	
WA	II
0.4	0.8
o	D18°-45°

Bf 2	
WA	s.Plan
0.3	0.6
o	D18°-45°

Bf 3	
WA	II
0.4	0.8
o	D18°-45°

Bf 4	
WA	I
0.3	0.6
o	D18°-45°

Bf 5	
WA	s.Plan
0.4	0.8
o	D°18-45°

Bf 6	
WA	I
0.3	0.6
o	D18°-45°

Bf 7	
MI	II
0.6	1.2
a	FD/SD

Bf 8	
MI	II
0.6	1.2
a	FD/SD

Bf 9	
GE	s.Plan
0.8	2.4
g	FD

Textliche Festsetzungen

1. Festsetzungen gem. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

1.1 Festsetzungen 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 Umweltberichts zu bepflanzen.

1.2 Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

Die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß der in der Anlage beigefügten Pflanzliste zu begrünen.

Die seitlichen und hinteren Grundstückgrenzen im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind entsprechend der beigefügten Pflanzliste zu begrünen.

1.3 Zulässigkeit der Bebauung in Abhängigkeit von der Versickerungsfähigkeit gem. § 9 (2) BauGB

Eine Bebauung der Grundstücke in den Baufeldern 2, 4 und 6 kann nur erfolgen, wenn eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers auf den Grundstücken möglich ist. Dies muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

2. Festsetzungen gem. Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. der 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)

2.1 Ausschluss der in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 u. § 4 (3) Nr.4 u.5 BauNVO)

Die innerhalb des allgemeinen Wohngebiets ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen.

2.2 Ausschluss der in einem Mischgebiet zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 (5) Nr. 1 u. § 6 (2) Nr. 6 - 8 BauNVO)

Die innerhalb des Mischgebiets allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.

2.3 Ausschluss der in einem Mischgebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 u. § 6 (3) BauNVO)

Die innerhalb des Mischgebiets in den Teilen des Gebiets, die nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.

2.4 Gliederung des Gewerbegebiets (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 (4) BauNVO)

In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Ausnahmsweise können auch andere Gewerbetriebe zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die angrenzenden Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

2.5 Ausschluss der in einem Gewerbegebiet zulässigen Tankstellen (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 (5) Nr. 1 u. § 8 (2) Nr. 3 BauNVO)

Die innerhalb des Gewerbegebiets allgemein zulässigen Tankstellen sind ausgeschlossen.

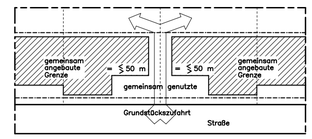
2.6 Ausschluss der in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 u. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO)

Die innerhalb des Gewerbegebiets ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.

2.7 Abweichende Bauweise im Mischgebiet (gem. § 9 (1) Nr. 2 i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

In den Baufeldern 7 und 8 sind Gebäude über, unter und von 50 m Länge zulässig. Auf die seitlichen Grundstücksgrenzen darf gebaut werden.

(sh. nachfolgende Systemskizze - Diese abgebildete Form mit beispielhafter Darstellung stellt keine Festsetzung dar)



2.8 Ausschluss von Garagen, und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (gem. § 9 (1) Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

In den Baufeldern 2, 4 und 6 ist die Errichtung von Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2.9 Ausschluss von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (gem. § 9 (1) Nr.4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

In den Baufeldern 2, 4 und 6 ist die Errichtung von Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, soweit es sich nicht um Gartenhäuser bis zu 30 m² Rauminhalt handelt.

3. Festsetzungen gem. Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. der Bauordnung für das Land NRW (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Neufassung vom 1. März 2000 (GVBl 2000, 256)

3.1 Dachneigung (gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

Es wird eine Dachneigung zwischen 18° und 45° festgesetzt.

Anhang zu den textlichen Festsetzungen

Pflanzliste

Anpflanzungen von Gehölzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB:

Einzelbäume / Straßenbäume

Weißdorn	Crataegus spec.
Eberesche	Sorbus aucuparia

Pflanzqualität Solitäre: Hochstamm, mit Ballen, Stammumfang: mind. 18 - 20 cm.
Richtwert: Abstand der Solitäre untereinander ca. 15 m.

Sträucher für die Randbereiche der öffentlichen Grünflächen

Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenkirsche	Prunus padus
Weißdorn	Crataegus monogyna

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

Sträucher für eine gestufte Heckenpflanzung im Übergang zum Freiraum sowie für die Ausgleichfläche nach § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB

Hasel	Corylus avellana
Ilex	Ilex aquifolium
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Faulbaum	Rhamnus frangula
Weißdorn	Crataegus monogyna

Richtwert: Die Heckenpflanzungen setzen sich zu 90-95% aus Sträuchern und zu 5% aus Heistern zusammen.
Pflanzqualität: Sträucher, mindestens 100-150 cm hoch, mindestens 1 x verpflanzt; Heister, 150-200 cm Höhe, 2 x verpflanzt.

Sträucher für die Bereiche der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Mispel	Mespilus germanica
~~Quitte~~	~~Cydonia oblonga~~
Himbeere*	Rubus idaeus
Hundsrose*	Rosa canina
Hasel	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea

* Aufgrund der Wuchsform für Grundstückseinfriedungen geeignet, zusätzliche Pflegemaßnahmen teilweise erforderlich.
Als Pflanzqualität ist zu verwenden: Sträucher, mindestens 100 cm hoch, mindestens 1 x verpflanzt.
Richtwert: Abstände der Sträucher untereinander ca. 1 m.

Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
GE	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

Art Index	Geschoßanzahl
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform Index

(0,7)	Geschoßflächenzahl, Höchstmaß
(0,3) bis (0,7)	Geschoßflächenzahl, Mindest- und Höchstmaß
GFZ 0,7	Geschoßflächenzahl, Höchstmaß
GFZ 0,5-0,7	Geschoßflächenzahl, Mindest- und Höchstmaß
GF 500 m²	Geschoßfläche, Höchstmaß
GF 400 m² bis 500 m²	Geschoßfläche, Mindest- und Höchstmaß
3,0	Baumassenzahl
BMZ 3,0	Baumassenzahl
BM 4000 m³	Baumasse (mit Volumenangabe)
0,4	Grundflächenzahl
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
GR 100 m²	Grundfläche
III	Zahl der Vollgeschosse - Höchstmaß
III – V	Mindest- und Höchstmaß
(V)	zwingend

Höhe baulicher Anlagen in ...m über einem Bezugspunkt

TH	Traufhöhe - als Höchstmaß, z.B. "TH 12,4 m über Gehweg"
FH	Firsthöhe - als Höchstmaß, z.B. "FH 53,5 m über NN"
OK	Oberkante - als Höchstmaß, z.B. "OK 124,5 m über NN"
OK	Oberkante - Mindest- und Höchstmaß, z.B. "OK 116,0 bis 124,5 m über NN"
(OK)	zwingend, z.B. " (OK) 124,5 m über NN"

Örtl. Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs.4 BauGB

SD	Satteldach
WD	Walmdach
FD	Flachdach
PD	Pultdach
D 30°-40°	Dachneigung
<---->	Firstlinie

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
E	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
a	abweichende Bauweise
g	geschlossene Bauweise
	Baugrenze

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

	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P	öffentliche Parkfläche
	Fußgängerbereich
V	verkehrsberuhigter Bereich
	Einfahrtsbereich
	Bereich ohne Ein-und Ausfahrt

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

	Grünfläche — ÖG = öffentliche Grünfläche, PG = private Grünfläche
	Spielplatz — B

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)

Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern. (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) und Abs.6 BauGB)

Anpflanzung: Bäume (Hinweis)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b) und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs.6 BauGB)

L Landschaftsschutzgebiet

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs.6, §172 Abs.1 BauGB)

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs.6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs.5 Nr.3 und Abs.6 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

neue Straßenbegrenzungslinie

XXXX entfällt

Es wird bescheinigt, daß zum Zeitpunkt der Bereitstellung der Planunterlagen 04.06. die Darstellung der Grundstücksgrenzen mit dem Katasternachweis übereinstimmt und den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 entspricht.

Remscheid, ...16.05. 2007
Fachbereich Vermessung, Kataster und Liegenschaften
Im Auftrag
gez. Schubert
Städt. Obervermessungsrat

Es wird bescheinigt, daß die Festsetzung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist und den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 entspricht. Die Entwurfsbearbeitung erfolgte durch den Fachbereich 61/2.

Remscheid, ...16.05. 2007
Fachbereich Städtebau und Stadtentwicklung
Im Auftrag
gez. Sonnenschein
Fachbereichsleiter

Stadt Remscheid
Die Oberbürgermeisterin

Remscheid, ...16.05. 2007
In Vertretung
gez. Kennepohl
Baudezernent

Der ~~Rat/~~Hauptausschuß der Stadt hat am 10.05.07 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) die Aufstellung des Entwurfs dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Remscheid, ...21.05. 2007
gez. Wilding
Oberbürgermeisterin

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte ~~nicht~~ durch Versammlung am 22.09.05 und Auslegung vom 12.09.05 bis 30.09.05 ~~entsprechend Ratsbeschluß/ Hauptausschußbeschluß~~ -entsprechend Beschluß der Bezirksvertretung- vom ..19.01.05.. gem. § 3 (1) BauGB.

Remscheid, ...21.05. 2007
gez. Wilding
Oberbürgermeisterin

Der ~~Rat/~~Hauptausschuß der Stadt hat am 10.05.07 gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Entwurfs dieses Bebauungsplanes mit Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen beschlossen.

Remscheid, ...21.05. 2007
gez. Wilding
Oberbürgermeisterin

Dieser Planentwurf, mit Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen, hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ..14.06.2007.. bis ...13.07.2007 öffentlich ausgelegen.

Remscheid, ...16.07. 2007
Die Oberbürgermeisterin
In Vertretung
gez. Kennepohl
Baudezernent

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt am ..11.12.08.. als Satzung beschlossen worden.

Remscheid, ...20.04. 2009
gez. Wilding
Oberbürgermeisterin

Der Rat der Stadt hat am ..... gemäß § 86 BauO NW in Verbindung mit § 41 Abs.1 (2) der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) die gestalterischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. (Rechtsgrundlagen und Fundstellen siehe Präambel und textliche Festsetzungen).

Remscheid, ... 20.....
Oberbürgermeisterin

Dieser Plan ist gemäß § 10 (2) BauGB genehmigt worden.
Siehe Verfügung vom .....
Aktenz. 35.2-12.10 (.....)

Düsseldorf, ... 20....
Die Bezirksregierung
Im Auftrag

Gemäß § 10 (3) BauGB ist ~~die Genehmigung der Bezirksregierung Düsseldorf vom ..... sowie~~ die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) am 15.05.09 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Remscheid, ...02.06. 20.09
Die Oberbürgermeisterin
~~In Vertretung~~
gez. Wilding
~~Baudezernent~~

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 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) 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).

Die geometrischen Festsetzungen des B-Plans erfolgten 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 textliche Festsetzungen mit der Abstandsliste vom 02.04.1998 (MBl. NW Nr. 43 vom 02.07.1998 Seite 744)~~ beigefügt.

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

die Fluchtlinienpläne	Nr. .....
die Durchführungspläne	Nr. 9 und 93
die Bebauungspläne	Nr. .....

STADT REMSCHEID

BEBAUUNGSPLAN NR. 566

Gebiet: östlich Büchelstraße, nördlich und südlich Baumschulenweg

Blatt 2 von 2