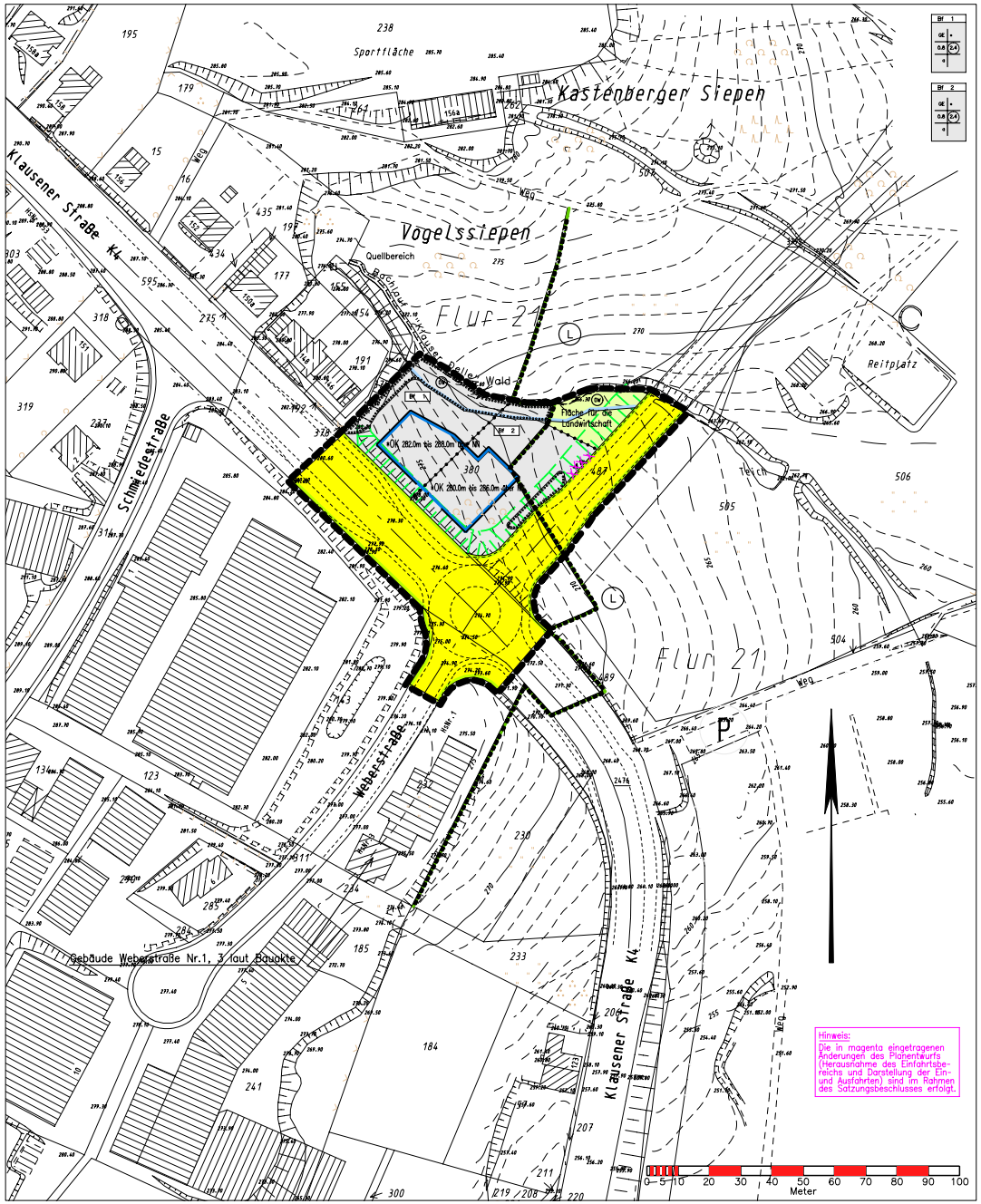

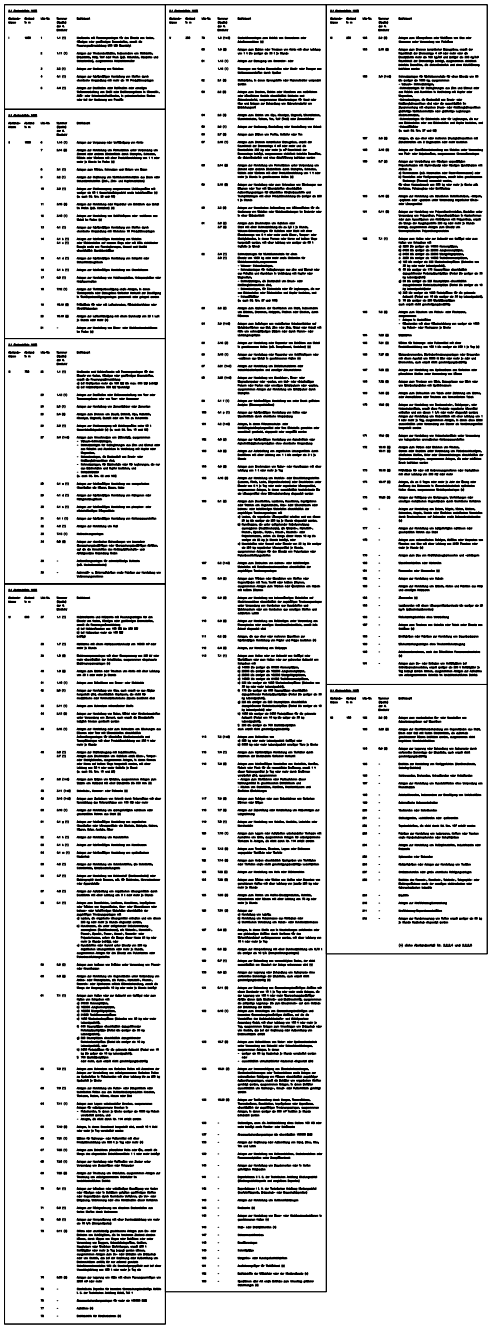

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 551 - Gebiet Dreherstraße, Klausener Straße

I. Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Verordnung zur Ersetzung von Zinssätzen vom 05.04.2002 (BGBl. I S. 1250)

1. Bäume und Sträucher

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a. b BauGB)
Die seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind mit einheimischen Hecken und Sträuchern zu bepflanzen. (vh. Hinweis Pflanzliste)

2. Gewässerschutzstreifen

(gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB)
Der im Bebauungsplan festgesetzte Gewässerschutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und sonstiger Nutzung sowie Aufschüttung zum Schutz des Bachlaufs Klauser Delle freizuhalten.

II. Festsetzung gemäß der Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke, 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)

1. Einschränkung allgemein zulässiger Nutzung im Gewerbegebiet (GE) und deren Gliederung.

Die Gliederung des Gewerbegebietes (GE) erfolgt gemäß Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 - V85-8804.25.1 (VkR.1/98)

1.1 Gewerbegebiet, Baufeld 1

In dem gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO gegliederten Teil des Baugebietes, Baufeld 1, sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten nicht zulässig. Abstandsklasse I bis V zuzüglich der Betriebe, die im Abstandserlass in der Abstandsklasse VI mit - gekennzeichnet sind. Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB können in dem gegliederten Teil - Baufeld 1 des Baugebietes - die Betriebsarten der Abstandsklasse VI des Abstandserlasses ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nach dem neuesten Stand der Technik der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihren Abstandserfordernissen den Betrieben und Anlagen entsprechen, die in dem Baugebiet zulässig sind.

1.2 Gewerbegebiet, Baufeld 2

In dem gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO gegliederten Teil des Baugebietes, Baufeld 2, sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten nicht zulässig. Abstandsklasse I bis V zuzüglich der Betriebe, die im Abstandserlass in der Abstandsklasse VI mit + gekennzeichnet sind.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können in dem Baufeld 2 in dem gegliederten Teil des Baugebietes auch Betriebsarten der Abstandsklasse V des Abstandserlasses zugelassen werden, wenn nach dem neuesten Stand der Technik der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihren Abstandserfordernissen den Betrieben und Anlagen entsprechen, die in dem Baugebiet zulässig sind.

2. Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen

2.1 Ausschluss von Spielhallen oder Arten anderer Betrieben mit dem Umschlag ähnlicher Gütermengen

In dem Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO die in Absatz 2 Nr. 3 genannten Spielhallen oder Arten sowie Betriebe von Umschlag großer Gütermengen) Abs. 5 des Abstandserlasses ausgeschlossen.

2.2 Einschränkung von Verkaufsstellen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO können im gesamten Gewerbegebiet solche Verkaufsstellen Teil eines Gewerbe- oder Handwerksbetriebes ausnahmsweise zugelassen werden, wenn bis zu 30 % der Gesamtgeschossfläche der gewerblichen Betriebe für den Verkauf an die Endverbraucher genutzt sind.

3. Ausschluss von Ausnahmen im Gewerbegebiet (GE)

3.1 Ausschluss von Wohnungen, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Im Gewerbegebiet (GE) ist die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1, 2 u. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahme für Wohnungen von Aufsichtspersonen, Betriebsinhaberpersonen, Betriebsleiter/-innen/ Betriebsleitern auf eine Wohneinheit beschränkt. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten werden auf Grund des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Dies gilt auch für gewerbliche Betriebsformen.

4. Abweichende Bauweise

(gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO)
Baugrenzen sind auf und unter 50 m sind zulässig. Auf die seitliche Grundstücksgrenze darf gebaut werden.

III. Aufgrund anderer gesetzlicher Bestimmungen oder Regelungen zustande gekommenen Festsetzungen und Hinweise

1. BWK-Merkblatt Nr. 3 "Weitung von Anforderungen an Niederschlagswasserleitung unter Berücksichtigung örtlicher Verhältnisse"

Das unvermeidbare Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken zu versickern und nicht dem Quellbereich Klauser Delle (150 m – 300 m) zuzuführen.

2. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

Die Innenhalb der überbaubaren Fläche Gebäude mit einem Brüdabstand von weniger als 100 m sind mit Rauchmeldern zu versehen. (§ 47 (1) BauO NRW anzuwenden.

Im Baugenehmigungsverfahren sind folgende Auflagen zu beachten:

- Die Mündung des Schornsteins ist durch eine geeignete, nichtbrennbare Funkenfangvorrichtung abzusichern, welche das Austreten von glühenden Verbrennungsrückständen verhindert.
- Der Nachweis der Auflagenerfüllung ist vor Inbetriebnahme der Feuerstelle unaufgefordert mit einer Abnahmebescheinigung des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters dem Bauordnungsamt zu erbringen.

Anhang zu den Textlichen Festsetzungen

Gehölzarten in Remscheid

Es sind 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. 10–18 cm), die punktuell (Einzeln) und gleichmäßig verteilt gepflanzt werden. (ca. 10 m Abstand zur Heister untereinander, Richtwert: pro 30–35 qm ist ein Baum zu pflanzen) sind folgende Arten zu verwenden:

Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Bergahorn	Acer pseudoplat.
Rotbuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Mehlbeere	Sorbus intermedia
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur

Die Bäume sind anzupflanzen und mit Wildverbissschutz zu versehen.

Sträucher insb. für Hecken und freie Landschaft:

Die Heckenpflanzungen setzen sich zu 90–95 % aus Sträuchern und zu 5–10 % aus Heistern (s.o.) zusammen. Folgende Sträucharten sind in einer gleichmäßigen und ausgeregneten Verteilung zu verwenden:

Weißdorn	Crataegus monogyna oxJaveigata
Hasel	Corylus avellana
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Faulbaum	Rhamnus frangula
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Traubenkirsche	Prunus padus
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Salweide	Salix caprea
Ilex	Ilex aquifolium
Mispel	Mespilus germanica
Himbeere	Rubus idaeus

Als buchbegleitende Gehölze sollten zusätzlich eingebracht werden:

Bruchweide	Salix fragilis
Korbweide	Salix viminalis
Silweide	Salix caprea
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Silberweide	Salix alba

Ortstypische Ausgehölze

Als Pflanzqualität ist zu verwenden: Sträucher, mindestens 100–150 cm hoch, mindestens 1 x verpflanzt. Die Hecken sind mitgliedsl. mehrreihig anzulegen (Reihenabstand: 1 m, Pflanzabstand in der Reihe: 1 m) und mit einem artenblichen Reißzaun (gespitzene Eichenpfähle) gegen Verbiss dauerhaft zu sichern.

Festsetzungen gemäß §9 Baugesetzbuch (BauGB)

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

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 16 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

Art — Geschoßanzahl
GRZ — GFZ oder BMZ
Bauweise — Dachform

(V) Geschoßflächenzahl, Höchstmaß – oder
(MI)-(VI) 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
(V) Baumassenzahl – oder:
BMZ 3,0 Baumassenzahl
BM 4000 m³ Baumasse (mit Volumenangabe)
0,4 Grundflächenzahl – oder:
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 10,4 m über Gelände"
FH Firsthöhe – als Höchstmaß, z.B. "FH 53,5 m über NN"
OK Oberkante – als Höchstmaß, z.B. "OK 134,5 m über NN"
OK Oberkante – Mindest- und Höchstmaß, z.B. "OK 116,0 als 124,5 m über NN"
(EK) zwingend, z.B. (EK) 134,5 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

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Ein- und Ausfahrten der Garagen und Straßen
Einfahrtsbereich

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Schutzgebiet für Oberflächengewässer

Flächen für die Landwirtschaft und für Wald
(§ 9 Abs.1 Nr.18 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)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern. (§ 9 Abs.1 Nr.25 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)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzmaßnahmen im Sinne des Naturschutzrechts
(§ 5 Abs.4, § 9 Abs.6 BauGB)

Landschaftsschutzgebiet

Sonstige Planzeichen

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
(§ 9 Abs.1 Nr.26 und Abs.6 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder sonstiger Maße der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

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

a abweichende Bauweise
Baugrenze

Es wird beschlossen, daß zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 551 für das Gebiet Dreherstraße, Klausener Straße, Bachlaufkorridor, Bremkhofstraße und den Kuhsiefenbereich Bremkhofstraße und den Kuhsiefenbereich Bremkhofstraße gemäß § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1989 entspricht.
Remscheid, 18.03.... 20.03
gez. Lattorf
Stadt. Vermessungsdirektor

Es wird beschlossen, daß die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 551 für das Gebiet Dreherstraße, Klausener Straße, Bachlaufkorridor, Bremkhofstraße und den Kuhsiefenbereich Bremkhofstraße gemäß der Planzeichenverordnung vom 18.12.1989 entspricht.
Remscheid, 18.03.... 20.03
gez. Sonnenschein
Leitender Vermessungsdirektor
Stadtplaner

Stadt Remscheid
Der Oberbürgermeister
In Vertretung
gez. Kennepohl
Baudezernent

Der Rat/Hauptausschuß der Stadt hat am 10.03.03 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) die Aufstellung des Entwurfs dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Remscheid, 26.03.... 20.03
gez. Schulz
Oberbürgermeister

Die Beteiligung der Bürger erfolgte nicht durch Veranstaltung von Erörterungsterminen, sondern durch Auslegung vom 12.09.03 bis 06.06.03 einschließlich Bekanntmachung der Auslegung durch Veröffentlichung in der Tageszeitung "Remscheider General-Anzeiger" vom 28.08.03 gem. § 3 (1) BauGB.
Remscheid, 26.03.... 20.03
gez. Schulz
Oberbürgermeister

Der Rat/Hauptausschuß der Stadt hat am 10.03.03 gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches (BauGB) nach Prüfung der Bedenken und Anregungen mit Beschluß vom 10.03.03 den Entwurf dieses Bebauungsplanes mit der Begründung einschließlich der Festsetzungen beschlossen.
Remscheid, 26.03.... 20.03
gez. Schulz
Oberbürgermeister

Dieser Entwurf, mit Begründung und textlichen Festsetzungen, hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 28.04.2003 bis 29.05.2003 öffentlich ausgelegen.
Remscheid, 28.05.... 20.03
Der Oberbürgermeister
In Vertretung
gez. Kennepohl
Baudezernent

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt am 21.07.03 als Satzung beschlossen worden.
Remscheid, 22.07.... 20.03
gez. Schulz
Oberbürgermeister

Der Rat der Stadt hat am ... gemäß § 95 BauO NW in Verbindung mit § 41 Abs.1 (2) der Gemeindeordnung (GO NW) die gestalterischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Grundlage sind die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen.
Remscheid, ... 20....
gez. Schulz
Oberbürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.
Inkraftsetzung vom ....
Amtsz. 35.2-12.10 (.....)
Remscheid, ... 20....
Stv. Oberbürgermeister
In Vertretung

Gemäß § 10 (3) BauGB ist die Satzung über den Bebauungsplan am ... ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden. Die Begründung und textlichen Festsetzungen sind am 18.03.04 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Remscheid, 19.03.... 2004
Der Oberbürgermeister
In Vertretung
gez. Kennepohl
Baudezernent

Ab 01.01.1998 wird das Bauleitplanverfahren entsprechend dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Verordnung zur Ersetzung von Zinssätzen vom 05.04.2002 (BGBl. I, S. 1250), durchgeführt.

Der Bebauungsplan entspricht hinsichtlich 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 gestalterischen Festsetzungen des B-Plans gelten auch innerhalb von [illegible] Bereichen nach §86 Landesbauordnung NW in der Fassung vom 26.06.1984 (GV NW 1984 S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.01.1993 (GV NW 1993 S. 46).

Dem Bebauungsplan sind Begründung und textliche Festsetzungen gem. Baugesetzbuch vom 08.04.1988 (BGBl. I S. 1091, 1092) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) beigefügt.

Mit künftigen diesen Bebauungsplans sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für diesen Plangebiet bisher gültigen ortsbaurechtlichen Vorschriften aufgehoben, die Flurstücksgrenze Nr. ....
die Bauschlußgrenze Nr. ....
die Bebauungsgrenze Nr. ....
Nr. 186, Nr. + 267, Nr. ....

Stadt Remscheid

BEBAUUNGSPLAN NR. 551

Gebiet: Dreherstraße, Klausener Straße

Blatt 2 von 2