

| Bf 1 | | Bf 2 | |
|--------------|----------|--------------|----------|
| Gemeinbedarf | 1,0 | Gemeinbedarf | 1,0 |
| First max. | 389,76 m | First max. | 386,97 m |
| Tauf max. | 376,97 m | Tauf max. | 378,97 m |
| SD 59° | | SD 59° | |

Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. PlanVZ

Textliche Festsetzungen

I Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1. Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
 Festgesetzt wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltungen“ und „Rettungswache“. Zulässig sind Anlagen der öffentlichen Verwaltung und Anlagen und Einrichtungen, die der Sicherheit und Ordnung dienen.

Ausnahmsweise ist eine deutlich untergeordnete Schank- und Speisewirtschaft zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO
 Die Traufhöhe wird auf 378,97m ü. NN festgesetzt.

Ausnahmsweise darf die Traufhöhe an den zu den öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichteten Fassaden bis zu einer Höhe von 386,97m ü. NN überschritten werden. Die Ausnahmsmöglichkeit ist beschränkt auf höchstens zwei Bereiche von jeweils höchstens 9 m Länge zur Hochstraße und einen Bereich von höchstens 9 m Länge zur Konrad-Adenauer-Straße. Die Überschreitungen der Traufhöhe müssen an der Gliederung der jeweiligen Fassade ausgerichtet werden und eine städtebaulich hochwertige Gestaltung sicherstellen.

Ausnahmsweise darf die Traufhöhe an den nicht zu den öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichteten Fassaden auf höchstens 50% der jeweiligen Traufhöhe von bis zu 3,5m überschritten werden. Die Überschreitungen der Traufhöhe müssen an der Gliederung der jeweiligen Fassade ausgerichtet werden und eine städtebaulich hochwertige Gestaltung sicherstellen.

Ausnahmsweise darf die Traufhöhe an den nicht zu den öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichteten Fassaden für Teile des Gebäudes unterschritten werden, die in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

3. Ein- und Ausfahrtbereiche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 Im Plangebiet sind Ein- und Ausfahrtbereiche nur in den auf der Planurkunde festgelegten Bereichen zulässig.

4. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

4.1 Passive Schallschutzmaßnahmen
 4.1.1 Schallschutz von Büro-, Wohn- und Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume so auszubilden, dass diese die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$ gemäß der DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Januar 2018 erfüllen. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Erfüllung dieser Anforderungen nachzuweisen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a und der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (8) gemäß DIN 4109-1 mit:

$$R_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

- $K_{Raumart} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
- $K_{Raumart} = 30$ dB für z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen
- $K_{Raumart} = 35$ dB für z.B. Büroräume

der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 DIN 4109-2

Mindestens einzuhalten sind:

- $R_{w,ges} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
- $R_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-räume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges} > 50$ sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenflächen eines Raumes S_a zur Grundfläche des Raumes S_g nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturfaktor K_a nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1

4.1.2 Schallschutz von Schlafräumen
 Bei Wohnungen sind die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Beurteilungspiegel < 45 dB(A) nachts verfügen mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z.B. schalldämmte Lüftungssysteme).

4.1.3 Ausnahmen vom passiven Schallschutz
 Es können Ausnahmen von den festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen der Nr. 3.1.1 und 3.1.2 zugelassen werden, sofern durch einen anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass zur Einhaltung der sich aus Nr. 3.1.1 und 3.1.2 ergebenden Schutzziele, abweichende Maßnahmen ausreichen.

II Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

1. Dachform und Dachneigung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 BauO NRW
 Als Dachform wird Satteldach mit einer Neigung von 59° festgesetzt.

2. Dachaufbauten
 Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind an den zu den öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichteten Dachflächen auf höchstens 10% der jeweiligen Dachfläche zulässig. Die Glasfläche des einzelnen Fensters darf höchstens 1,5 m² betragen. Dachgauben und ähnliche Dachaufbauten dürfen nur einzeln angeordnet werden und höchstens 2 m breit sein. Dachflächenfenster und Dachaufbauten müssen an der Gliederung der jeweiligen Fassade ausgerichtet werden und eine städtebaulich hochwertige Gestaltung sicherstellen.

Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind an den nicht zu den öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichteten Dachflächen auf höchstens 30% der jeweiligen Dachfläche zulässig. Dachflächenfenster und Dachaufbauten müssen an der Gliederung der jeweiligen Fassade ausgerichtet werden und eine städtebaulich hochwertige Gestaltung sicherstellen.

III Nachrichtliche Übernahmen
 Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich das Baudenkmal „Rathaus“ (Denkmal-Nr. 431), das am 21.08.1984 in die Denkmalliste Stadt Remscheid gemäß Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) eingetragen worden ist.

IV Hinweise

1. Umgang mit Bodendenkmälern
 Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Bodenfunde (Keramik, Glas, Metallgegenstände, Knochen, etc.) und -befunde (Verfärbungen des Bodens, Mauern, etc.) oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen unverzüglich beim Denkmalfachamt für Denkmalpflege zu melden. Der Fund ist gemäß bis zur Freigabe in unverändertem Zustand zu belassen.

2. Kampfmittel
 Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenwürfe. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel vor Beginn von Erd- und Bauarbeiten wird empfohlen. Das Merkblatt des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ist zu beachten. Die Bauarbeiten sind sofort einzustellen, wenn Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist unverzüglich die nächstgelegene Polizeistelle oder die zuständige Ordnungsbehörde zu verständigen.

Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. PlanVZ

3. Artenschutz
 Im Rahmen von Baumfällungen müssen Höhlungen und Spalten kurz vor der Rodung auf Fledermausbesatz überprüft werden. Sollten Fledermäuse festgestellt werden, so muss gewartet werden, bis die Tiere die Höhlen von selbst verlassen haben. Wenn ein Fledermausbesatz trotz der Kontrolle aufgrund einer nicht ausreichenden Einsehbarkeit oder Unerreichbarkeit von Baumhöhlen nicht ausgeschlossen werden können, so muss ein Fledermausspezialist bei der Fällung anwesend sein, um betroffene Tiere gegebenenfalls fachgerecht versorgen zu können.

Im Rahmen von Abrissarbeiten müssen die Gebäude kurz vor dem Abriss auf Fledermausbesatz überprüft werden. Sollten Fledermäuse festgestellt werden, so muss gewartet werden, bis die Tiere die Höhlen von selbst verlassen haben. Wenn ein Fledermausbesatz trotz der Kontrolle aufgrund einer nicht ausreichenden Einsehbarkeit oder Unerreichbarkeit von Baumhöhlen nicht ausgeschlossen werden können, so muss ein Fledermausspezialist bei der Fällung anwesend sein, um betroffene Tiere gegebenenfalls fachgerecht versorgen zu können.

Die Traufhöhe wird auf 378,97m ü. NN festgesetzt.

4. Altlasten
 Für den Standort des Rathauses besteht ein Eintrag eines Altstandortes (AS) im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster der Stadt Remscheid. Erforderliche Bodenuntersuchungen müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. Notwendig sind diese im Bereich der Tankstelle, Abscheideranlagen sowie des ehemaligen Feuerwehrraums. Der Umfang dieser Untersuchungen ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

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

- 3.4. Baulinie
- 3.5. Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für Sport- und Spielanlagen
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1. Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltungen + Rettungswache

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

- 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- 6.2. Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtbereich

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
 (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

- 14.2. Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
- 14.2. Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

- 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 Abs. 4 BauGB)
- Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 (z.B. 70 dB)

- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 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)
- Abriss

Verfahrensvermerke

| | | |
|--|--|---|
| <p>Es wird bescheinigt, dass zum Zeitpunkt der Bereitstellung der Planunterlagen (15.08.2020) und der Darstellung der Grundstücksgrenzen mit dem Katastralschreibers übereinstimmt und den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung entspricht. Die Entwerferbearbeitung erfolgte durch den Fachdienst 4.12.</p> <p>Remscheid, 24.08.2021 Fachdienst Bauen, Vermessung und Kataster im Auftrag</p> | <p>Es wird bescheinigt, dass die Festsetzungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind und den Anforderungen des § 2 der Planzeichnungsverordnung entsprechen. Die Entwerferbearbeitung erfolgte durch den Fachdienst 4.12.</p> <p>Remscheid, 24.08.2021 Fachdienst Bauen, Vermessung und Kataster im Auftrag</p> | <p>Stadt Remscheid Der Oberbürgermeister Diemar Stübgen Bauen und Wirtschaftsförderung</p> <p>Remscheid, 24.08.2021 in Vertretung</p> |
|--|--|---|

| | | | |
|---|---|--|--|
| <p>Der Rat der Stadt hat am 05.07.2018 gemäß § 2 (1) in Verbindung mit §§ 13 und 15 a BauGB die Zustimmung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 675 beschlossen.</p> <p>Remscheid, 24.08.2021</p> | <p>Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 3 Nr. 2 BauGB hat vom 05.08.2018 bis 24.08.2018 stattgefunden.</p> <p>Remscheid, 24.08.2021</p> | <p>Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Verwaltungseinheiten der Stadt hat gemäß § 13 Abs. 3 Nr. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Entwurfs dieses Bebauungsplans mit Begründung beschlossen.</p> <p>Remscheid, 24.08.2021</p> | <p>Der Hauptauschuss und Ausschuss für nachträgliche Entwicklung, Digitalisierung und Finanzen der Stadt hat am 20.05.2021 gemäß § 13 in Verbindung mit §§ 13 und 15 a BauGB die öffentliche Auslegung des Entwurfs dieses Bebauungsplans mit Begründung beschlossen.</p> <p>Remscheid, 24.08.2021</p> |
|---|---|--|--|

Dieser Planentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 (2) in Verbindung mit §§ 13 und 15 a BauGB in der Zeit vom 05.08.2018 bis 24.08.2018 öffentlich ausgestellt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt mit Schreiben vom 05.08.2018 gemäß § 4 (2) in Verbindung mit § 13 a BauGB.

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit § 7 BauNVO vom Rat der Stadt am 05.08.2018 als Satzung beschlossen worden.

Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Berechnung des Bebauungsplans mit Begründung zur Einsichtnahme am 05.08.2018 öffentlich bekanntgemacht worden.

Hinweise

Der Bebauungsplan Nr. 675 wird mit Begründung, befugigten Fachgutachten und sonstigen Anlagen im Fachdienst Bauen, Vermessung und Kataster, Rathaus, Theodor-Heuss-Platz 1, 42683 Remscheid, Zimmer 242, von Montag bis Freitag in der Zeit von 9.00 bis 16.00 Uhr sowie nach vorheriger Vereinbarung (Telefon 0219116-2464) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Das Bebauungsplanverfahren wird entsprechend dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) durchgeführt.

Der Bebauungsplan enthält Vorschriften nach der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

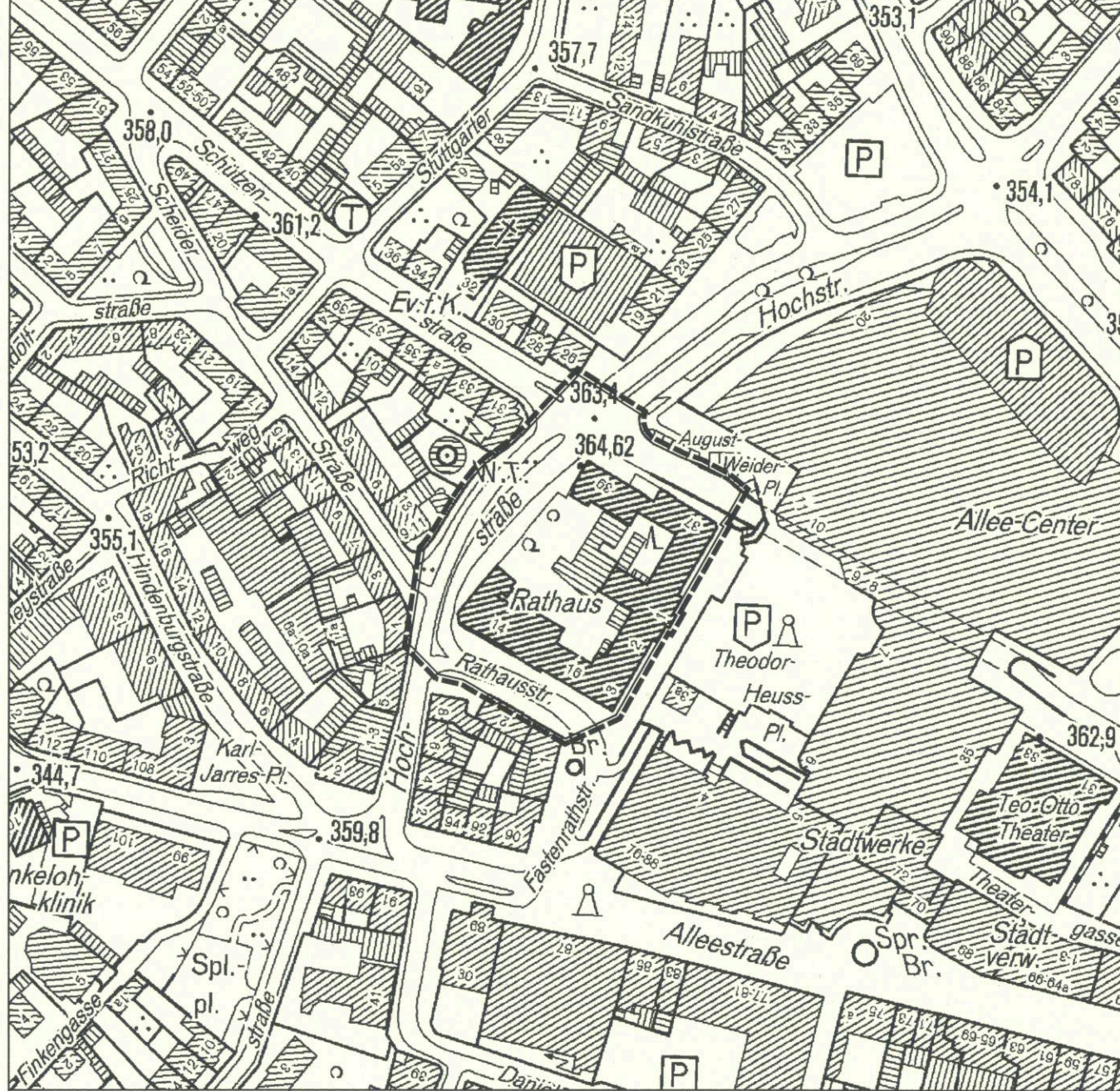
Die DIN 4109-1 - Schallschutz im Hochbau Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Januar 2018 und die DIN 4109-2 - Schallschutz im Hochbau Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Ausgabe Januar 2018, auf die die textlichen Festsetzungen 4.1.1 verwiesen wird, werden zusammen mit dieser Bebauungsplanurkunde zur Einsichtnahme bereitgehalten. Sie kann auch über den Beuth Verlag GmbH, Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

Dem Bebauungsplan ist die Begründung mit Fachgutachten und sonstigen Anlagen beigelegt.

Die geometrischen Festsetzungen dieses Bebauungsplans erfolgen durch Koordinaten und Maße. Die Koordinaten haben graphische Genauigkeit. Bei der Umsetzung der Festsetzungen ist das Prinzip der Nachbarschaft einzuhalten.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind die entgegenstehenden Durchführungspläne, Nr. ... und Bebauungspläne, Nr. teilw. 340 A, ... ortsüblichen Vorschriften aufzugeben.

Übersichtsplan



BEBAUUNGSPLAN NR. 675

Gebiet: Rathaus Remscheid, östlich der Hochstraße, südlich der Konrad-Adenauer-Straße und des August-Weider-Platzes, westlich des Theodor-Heuss-Platzes und nördlich der Rathausstraße