

Remscheid, 05.08.05

## Textliche Festsetzungen

### zum Bebauungsplan Nr. 502 - Gebiet: Bahnhofsgelände Hasten

#### **I. Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAGBau) vom 24.06.2004 (BGBl. I Seite 1359), sh. auch Pkt. II, Nr. 4 der Begründung**

##### **1. Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 24:**

Zur Sicherung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden gegen Außenlärm sind in den gekennzeichneten Bereichen für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die in nachfolgender Tabelle aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten, Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind die Beurteilungswerte zur Tageszeit und können aus der Lärmkarte 1.OG.T entnommen werden:

maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) gem. DIN 4109*	entspr. Lärmpegelbereich gem. DIN 4109*	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w, res.}$ des Außenbauteils in dB für		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume <sup>1)</sup> und ähnliches
71 bis 75	V	50	45	40
66 bis 70	IV	45	40	35
61 bis 65	III	40	35	30

<sup>1)</sup> Soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist

\* DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau; Ausgabe November 1989, Änderung A1 vom Januar 2001

Von den festgesetzten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass – bedingt durch die Eigenabschirmung der Gebäude – die Geräuschbelastung einzelner Gebäudeseiten niedriger ausfällt als durch den Lärmpegelbereich definiert.

##### **2. Bäume und Sträucher (gem. § 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB)**

2.1 Für die im Plangebiet dargestellten Flächen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind Neuanpflanzungen entsprechend der beigefügten Pflanzliste durchzuführen.  
(sh. Begründung III, Pkt. 5.5)

2.2 Bei begründeter Abgängigkeit von erhaltenswertem Baum- und Gehölzbestand innerhalb der in Satz 1 genannten Flächen sind Ersatzpflanzungen entsprechend der beigefügten Pflanzliste durchzuführen.

2.3 Für die im Plangebiet festgesetzten Einzelbaumstandorte sind Anpflanzungen entsprechend der Pflanzliste durchzuführen.

**II. Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAGBau) vom 24.06.2004 (BGBl. I Seite 1359) i.V.m. Festsetzungen gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)**

---

**1. Sonstiges Sondergebiete, Zweckbestimmung Einzelhandel für die Nahversorgung (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)**

Im Sondergebiet 1 ist Einzelhandel mit folgenden Betriebstypen/Angebotsformen zulässig:

- ein Verbrauchermarkt mit max. 1700 qm Verkaufsfläche
- ein Lebensmitteldiscounter mit max. 800 qm Verkaufsfläche

Im Sondergebiet 2 ist Einzelhandel mit folgenden Betriebstypen/Angebotsformen zulässig:

- ein Getränkemarkt mit max. 1000 qm Verkaufsfläche
- weitere Einzelhandelsflächen zur Standortoptimierung mit max. 500 qm Verkaufsfläche

**Verkaufsfläche**

*Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstigen Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.*

(siehe Einzelhandelserlass NRW vom 07.05.1996, Nr. 2.2.4)

Der Anteil zentrenrelevanter Non-Food-Artikel wird bei den großflächigen Nahversorgungsbetrieben mit über 700 qm Verkaufsfläche auf max. 10 % der Verkaufsfläche begrenzt.

(sh. Begründung III, Pkt. 5.1.1)

Innerhalb der im SO 2 – Gebiet festgesetzten weiteren Einzelhandelsfläche zur Standortoptimierung (500 qm) sind Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten nach der so genannten Remscheider Liste ausgeschlossen.

Innerhalb der als SO 2 – Gebiet festgesetzten Fläche sind ferner Gaststätten, Büroflächen und Vergnügungsstätten zulässig, Vergnügungsstätten sind im Erdgeschoss unzulässig.

**2. Kerngebiete (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 7 (2) BauNVO)**

Die allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen in Kerngebieten (§ 7 (2) Nr. 2,3,5 BauNVO) wird ausgeschlossen.

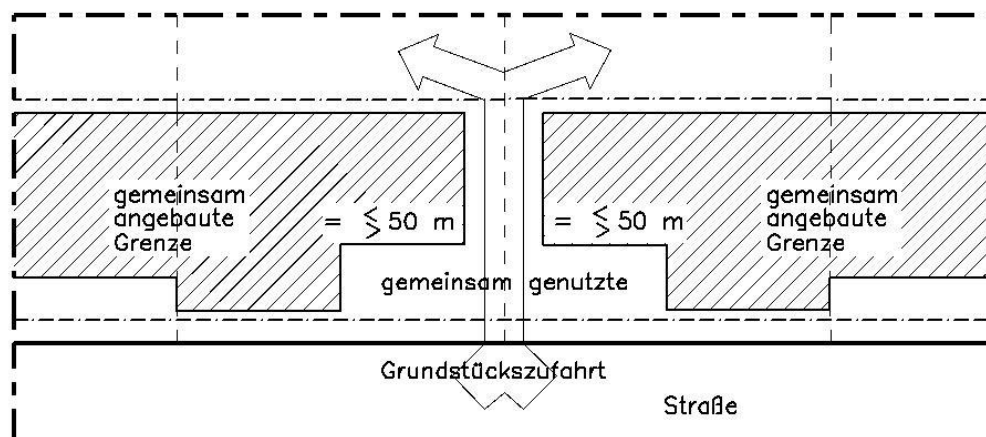
Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellen, die nicht unter § 7 (2) Nr. 5 BauNVO fallen wird ausgeschlossen (§ 7 (3) Nr. 1 BauNVO).

(sh. Begründung III, Pkt. 5.1.1)

### 3. Abweichende Bauweise (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Gebäude über, unter und von 50 m Länge sind zulässig. Auf die seitlichen Grundstücksgrenzen darf gebaut werden.

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



### 4. Stellplätze, Garagen und Carports (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 u. 23 (5) BauNVO)

Die sich aus § 12 u. § 23 (5) BauNVO ergebende Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird ausgeschlossen.

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(sh. Begründung III, Pkt. 5.1.2)

### 5. Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

Gemäß § 18 Abs. 1 Bau NVO werden die Gebäudehöhen innerhalb des SO1- Gebietes (Einzelhandel für die Nahversorgung) und des SO2-Gebietes (Einzelhandel für Nahversorgung) bezogen auf normal Null festgesetzt. In der Regel werden Minimal- und Maximalhöhen angegeben.

(sh. Begründung III, 5.2.2)

**III. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 Abs. 4 Bauordnung NW (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256)**

---

In beiden SO-Gebieten (Bf 1.1 und Bf 1.2) wird eine Dachneigung zwischen 0 und 33 Grad festgesetzt.

In dem Kerngebiet das als Baufeld 2,3,4 und 5 bezeichnet ist, wird ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30 – 45 Grad festgesetzt.

In dem Kerngebiet, das als Baufeld 6 bezeichnet ist, wird eine Dachneigung von 0 – 37 Grad festgesetzt.