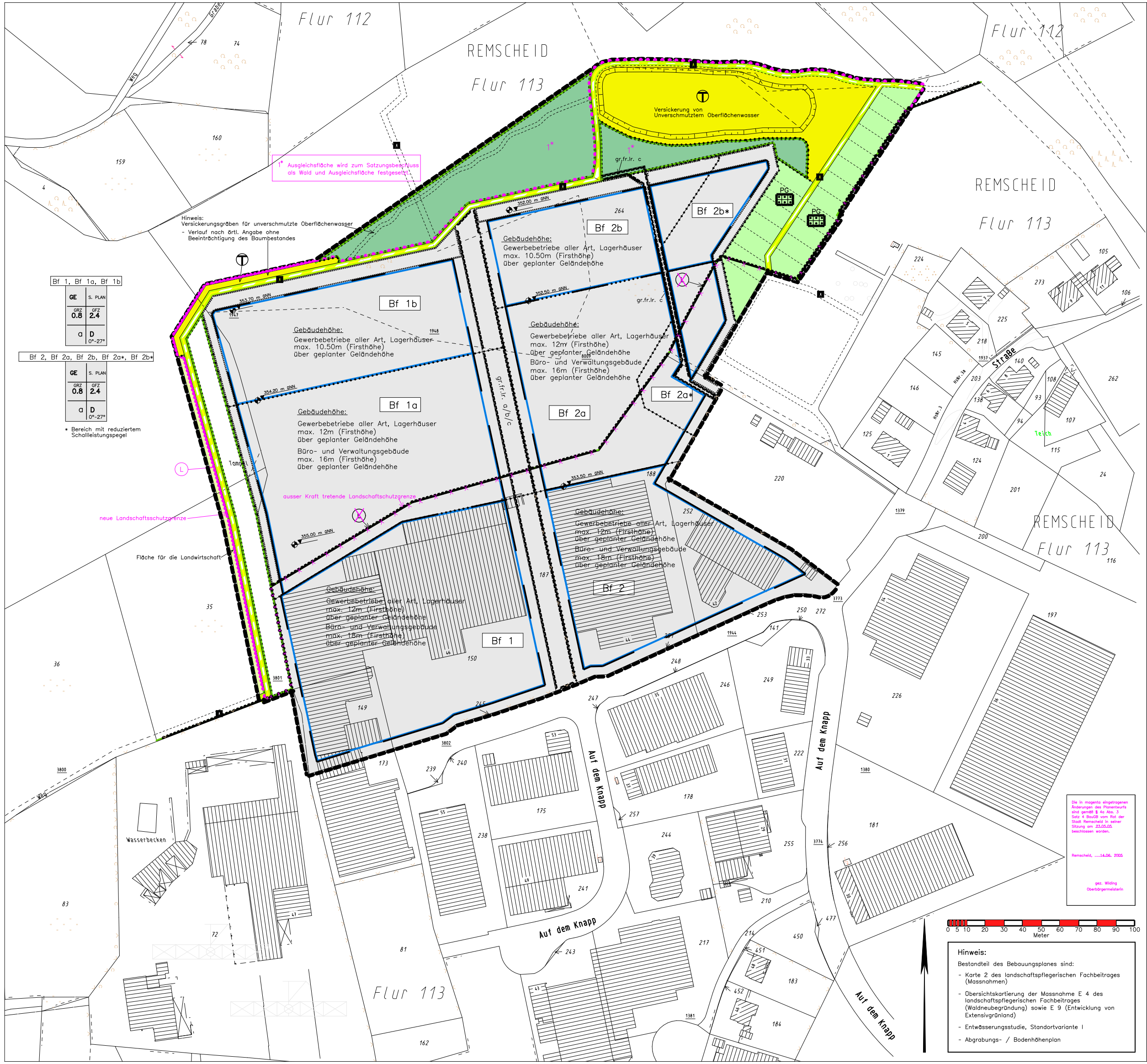


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 535

A Festsetzungen gem. Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I Seite 2141), zuletzt geändert durch EuroparechtsanpassungsgesetzBau (EAGBau) vom 24.06.2004 (BGBl.I Seite 1359)

1. Gemäß § 9 (2)
wird die Höhenlage des Plangebietes bezogen auf NN (Normal Null), wie im Bebauungsplan dargestellt, festgesetzt.

B Festsetzungen gem. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

1. Gemäß § 1 (4) Nr. 2 wird das Gewerbegebiet wie folgt gegliedert:

- Abstandserlass (Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft - VB 5 - 880.25.1 (V Nr. 1/98)

Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI sowie die Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI (*) mit den laufenden Nummern 174 und 190.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII, wenn über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen zum Immissionsschutz getroffen werden oder eine atypische dem Immissionsschutz entgegenkommende Betriebsweise ausgeübt wird. Es ist gutachterlich nachzuweisen, dass schädliche Umwelteinwirkungen in der unmittelbaren Nachbarschaft wie auch in den angrenzenden Wohngebieten nicht hervorgerufen werden.

Zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI, die mit einem (*) gekennzeichnet sind, im einzelnen die laufenden Nummern 165, 176, 177, 178, 181, 184 und 187, wenn im Rahmen des Zulassungsverfahrens (z.B. Baugenehmigungsverfahren, Genehmigungsverfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz) durch den Antragsteller nachgewiesen wird, dass die festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel eingehalten werden.

Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI.

Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI die mit einem (*) gekennzeichnet sind, sind ausnahmsweise zulässig.

Ausnahmsweise sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI (*) zulässig, wenn über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen zum Immissionsschutz getroffen werden oder eine atypische dem Immissionsschutz entgegenkommende Betriebsweise ausgeübt wird. Es ist gutachterlich nachzuweisen, daß schädliche Umwelteinwirkungen in der unmittelbaren Nachbarschaft wie auch in den angrenzenden Wohngebieten nicht hervorgerufen werden.

- Immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel

Im Plangebiet sind nur Anlagen zulässig, deren Schallemissionen die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) pro m² nicht überschreiten.

Bf 1, 1a, 1 b
tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) IFSP = 60,0 dB(A)
nachts (22.00 - 06.00 Uhr) IFSP = 52,5 dB(A)

Bf 2, 2a, 2 b
tagsüber (06.00 - 22.00 Uhr) IFSP = 57,5 dB(A)
nachts (22.00 - 06.00 Uhr) IFSP = 52,5 dB(A)

Bf 2 a*, 2 b*
tagsüber (06.00 - 22.00 Uhr) IFSP = 52,5 dB(A)
nachts (22.00 - 06.00 Uhr) IFSP = 52,5 dB(A)

Die Anforderung ist erfüllt, wenn der Schallleistungspegel (LWA) der Anlage oder des Betriebes den dem Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schallleistungspegel (LWA, zul.) nicht überschreitet.

Die Anforderung gilt auch als erfüllt, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche einer Anlage oder eines Betriebes, das dem Betriebsgrundstück entsprechende Immissionskontingent oder einen Wert 10dB unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert/Orientierungswert am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich nicht überschreitet.

Das Immissionskontingent (IK) errechnet sich wie folgt:

$$L = IFSP \quad 10 \lg \frac{F}{F}$$

$$IK = L - 10 \lg \frac{s^2}{S} - 11$$

mit

F = Fläche des Betriebsgrundstückes in m²
s = Entfernung vom Betriebsgrundstück (Mittelpunkt) zum Einwirkungsbereich (maßgeblicher Immissionsort) in m
F ,S = 1 m²

2. Die folgenden Nutzungen gem. § 8 sind

2.1 gem. § 1 (5) nicht zulässig
Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke - die beiden Letzteren auch im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung.

2.2 gem. § 1 (5) und § 1 (9) allgemein zulässig
Lagerhäuser, wenn sie an eine/n Anlage/Betrieb des Gewerbegebietes funktionsgebunden sind.

2.3 gem. § 1 (5) und § 1 (9) ausnahmsweise zulässig
Verkaufsstellen, die Teil eines Gewerbe- oder Handwerksbetriebes und nur maximal 25 % der Gesamtgeschossfläche des Betriebes für den Verkauf an Endverbraucher nutzen.

2.4 gem. § 1 (5) und 1 (9) nicht zulässig
Einzelhandelbetriebe, die sich an den Endverbraucher richten.

2.5 gem.§ 1 (6) nicht zulässig
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

2.6 gem.§ 1 (6) und § 1 (9) ausnahmsweise zulässig
Wohnungen für Aufsichts-/Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber/-leiter, wenn sie auf eine Wohneinheit/Betriebsgrundstück beschränkt sind und nachweisbar keine unzumutbaren Beeinträchtigungen ein gesundes Wohnen verhindern.

3. Stellplätze, Garagen und Carports gem. § 12 (6)

Die vorgenannten Anlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig, wenn keine bauordnungsrechtlichen Belange dem entgegenstehen, die Anlagen städtebaulich verträglich sind und nachgewiesen werden kann, dass diese Anlagen nicht in den Baufeldern selbst untergebracht werden können.

4. Nebenanlagen gem. § 14 (1) i.V. mit § 23 (5)

sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

5. Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 (1)

Die Gebäudehöhen werden, bezogen auf die geplante Geländehöhe, festgesetzt. Bei den im Bebauungsplan angegebenen Gebäudehöhen handelt es sich um Maximalhöhen (Firsthöhen).

5.1 Abweichung von den max. festgesetzten Gebäudehöhen gem. § 16 (6)
Ausnahmsweise kann für technisch notwendige untergeordnete Bauteile die max. festgesetzte Gebäudehöhe überschritten werden.

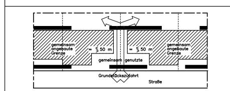
6. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche gem. § 19 (4)

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mit anzurechnen.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 von 100 überschritten werden.

7. Abweichende Bauweise gem. § 22 (4)

Eine *abweichende Bauweise* wird festgesetzt, um eine möglichst große Freizügigkeit der Bebaubarkeit zu ermöglichen. Es sind Gebäude über, unter und von 50 m Länge zulässig. Es kann sowohl mit Grenzabstand als auch auf die seitlichen Grundstücksgrenzen gebaut werden. Hierdurch kann z.B. erreicht werden, dass gemeinsame Zufahrten durch benachbarte Eigentümer errichtet und genutzt werden können (sh. nachfolgende Systemskizze)

- Diese in dieser Form beispielhafte Darstellung stellt keine Festsetzung dar:



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
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

Art Index	Geschoßanzahl
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform Index

- (0,7) — Geschoßflächenzahl, Höchstmaß
- (0,5) 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)

- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
- Versickerung v. unverschmutztem Oberflächenwasser

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

- Grünfläche — ÖG = öffentliche Grünfläche, PG = private Grünfläche
- Dauerkleingärten

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

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald

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

Sonstige Planzeichen

- Begrenzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
  gr. = Gehrecht
  fr. = Fahrrecht
  lr. = Leitungsrecht
  a zugunsten der Allgemeinheit
  b zugunsten eines beschränkten Personenkreises
  c zugunsten der Erschließungsträger
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs.1 Nr.26 und Abs.6 BauGB) Aufschüttung
- 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)
- x x x x entfällt

Es wird bescheinigt, daß zum Zeitpunkt der Bereitstellung der Planunterlagen 09.02. die Darstellung der Grundstücksgrenzen mit dem Katasternachweis übereinstimmt und den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 entspricht.
Remscheid, 03.11. 2004
Fachbereich Vermessung, Kataster und Liegenschaften
Im Auftrag
gez. Leitloff
Städt. Vermessungsdirektor

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, 03.11. 2004
Fachbereich Städtebau und Stadtentwicklung
Im Auftrag
gez. Sonnenschein
Fachbereichsleiter

Stadt Remscheid
Die Oberbürgermeisterin
Remscheid, 03.11. 2004
In Vertretung
gez. Kennepohl
Baudezernent

Der Rat/~~Hauptausschuß~~ der Stadt hat am 11.10.04 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) die Aufstellung des Entwurfs dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Remscheid, 05.11. 2004
gez. Wilding
Oberbürgermeisterin

Die Beteiligung der Bürger erfolgte ~~nicht~~ durch Versammlung am 19.12.01 und Auslegung vom 03.12.01 bis 21.12.01. ~~entsprechend Ratsbeschluß/ Hauptausschußbeschluß~~ -entsprechend Beschluß der Bezirksvertretung- 2-Süd am 21.02.2001 gem. § 3 (1) BauGB.
Remscheid, 05.11. 2004
gez. Wilding
Oberbürgermeisterin

Der Rat/~~Hauptausschuß~~ der Stadt hat am 11.10.04 gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Entwurfs dieses Bebauungsplanes mit Begründung und textlichen Festsetzungen beschlossen.
Remscheid, 05.11. 2004
gez. Wilding
Oberbürgermeisterin

Dieser Planentwurf, mit Begründung und textlichen Festsetzungen, hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 22.11.04 bis 21.12.04 öffentlich ausgelegen.
Remscheid, 10.02. 2005
Die Oberbürgermeisterin
In Vertretung
gez. Kennepohl
Baudezernent

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt am 23.05.05 als Satzung beschlossen worden.
Remscheid, 14.06. 2005
gez. Wilding
Oberbürgermeisterin

Der Rat der Stadt hat am .... gemäß § 86 BauO NW in Verbindung mit § 41 Abs.1 (f) 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 textlichen Festsetzungen am 09.09.05 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Remscheid, 12.09. 2005
Die Oberbürgermeisterin
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 EuroparechtsanpassungsgesetzBau (EAGBau) vom 24.06.2004 (BGBl.I Seite 1359) 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. ....
die Bebauungspläne Nr. teilw. 415

STADT REMSCHEID

BEBAUUNGSPLAN NR. 535

Gebiet: Ueberfeld

Blatt 2 von 2