

I. Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Magnetschwebbahnplanungsgesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486)

1. Maßnahmen zum Schutze, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Flächen, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt sind, müssen entsprechend den Aussagen des Maßnahmenplanes zum Landschaftspflegerischen Begleitplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, entwickelt und gepflegt werden. Die Zuordnung ist dem Maßnahmenplan zu entnehmen.

2. Bäume und Sträucher gemäß § 9 Abs. 1, 25 a und b BauGB

2.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß Festsetzung anzupflanzen und zu erhalten.

2.2 Die seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind mit einheimischen Hecken und Sträuchern zu bepflanzen.

2.3 Die Dachflächen der Garagen sind intensiv zu begrünen (Minderungsmaßnahme).

2.4 In den Vorgärten der Wohnhäuser ist entlang den befestigten Flächen alle 10 Meter ein Laubbaum zu pflanzen.

2.5 In den mit WA** gekennzeichneten Bereichen des WA-Gebietes ist pro Grundstück ein einheimischer Obstbaum anzupflanzen.

2.6 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind standortgerechte Bäume und Sträucher gemäß Kennzeichnung im Bebauungsplan anzupflanzen bzw. zu erhalten. Im Besonderen:
die Maßnahmen des Maßnahmenkataloges zum Landschaftspflegerischen Begleitplan einschl. ihrer Pflegemaßnahmen.
Der Maßnahmenkatalog ist Teil des Bebauungsplanes.

3. Ausschluß von wasserwirtschaftlich bedenklichen Betriebsarten

Aufgrund § 1 Abs. 5 Ziff. 7 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO werden nur wasserwirtschaftlich unbedenkliche Betriebsarten zugelassen. Ausnahmsweise können Betriebsarten zugelassen werden, wenn von diesen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, daß keine nachhaltigen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten sind.

II.

Festsetzungen gemäß 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)

0063

1. Einschränkungen allgemein zulässiger Nutzungen im Industrie- (GI), Gewerbe- (GE) und Mischgebiet (MI) und deren Gliederung

Die Gliederung des Industrie- (GI) und Gewerbegebietes (GE) erfolgt gemäß Abstandserlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990, VB3-8804.25.1(V2/90).

1.1 GE1-Bereich

In dem gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO als GE1 gegliederten Teil des Baugebietes sind die Betriebsarten gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe) ausgeschlossen.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können in dem mit GE1 gegliederten Teil des Baugebietes die Betriebsarten der Abstandsklasse VII des Abstandserlasses zugelassen werden, wenn nach dem neuesten Stand der Technik der Nachweis vorliegt, daß diese Betriebe die angrenzende Wohnnutzung nicht beeinträchtigen.

1.2 GE2-Bereich

In dem gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO als GE2 gegliederten Teil des Baugebietes sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten nicht zulässig: Abstandsklasse I - V des Abstandserlasses. Zuzüglich der Betriebe, die im Abstandserlaß in der Abstandsklasse VI mit (*) gekennzeichnet sind.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können in dem als GE2 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 ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die in dem Baugebiet zulässig sind.

1.3 GI1-Bereich

In dem gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO als GI1 gegliederten Teil des Baugebietes sind Betriebsarten der Abstandsklasse I - IV des Abstandserlasses nicht zulässig.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können in dem mit GI1 gegliederten Teil des Baugebietes auch Betriebsarten der Abstandsklasse IV des Abstandserlasses zugelassen werden, wenn nach dem neuesten Stand der Technik der Nachweis vorliegt, daß diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die in dem Baugebiet zulässig sind.

1.4 GI2-Bereich

9064

In dem gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO als GI2 gegliederten Teil des Baugebietes sind Betriebsarten der Abstandsklasse I - III des Abstandserlasses nicht zulässig.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können in dem mit GI2 gegliederten Teil des Baugebietes auch Betriebsarten der Abstandsklasse III des Abstandserlasses zugelassen werden, wenn nach dem neuesten Stand der Technik der Nachweis vorliegt, daß diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die in dem Baugebiet zulässig sind.

1.5 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Nachtarbeit

In dem mit GI1* gekennzeichneten Bereich des GI-Gebietes sind Betriebe mit Nachtarbeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ausgeschlossen. Ausnahmsweise ist Nachtarbeit zulässig, wenn in dem mit GI* gekennzeichneten Bereich eine "Riegelbebauung" oder sonstige Maßnahmen sicherstellen, daß 70 % - der Längenabwicklung - der GI*-Fläche baulich geschlossen ist.

Hinweis:

Die Mindesthöhe der "Riegelbebauung" oder der sonstigen Maßnahmen ist im Plan festgeschrieben.

1.6 MI1-Bereich (Ausschluß von Wohngebäuden)

In dem mit MI1 gekennzeichneten Bereich des Mischgebietes werden gemäß § 1 Abs. 5 und § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Wohnungen ausgeschlossen.

MI2-Bereich (Zulässigkeit von Wohnungen)

In dem mit MI2 gekennzeichneten Bereich des Mischgebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 und § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Wohnungen ab dem 1. Obergeschoß zulässig.

MI3-Bereich (Zulässigkeit von Wohnungen)

In dem mit MI3 gekennzeichneten Bereich des Mischgebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 und § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Wohnungen ab dem 2. Obergeschoß zulässig.

2. Ausschluß von allgemein zulässigen Nutzungen

2.1 Ausschluß von Speditionen aller Art sowie Betrieben zum Umschlag größerer Gütermengen

In dem Industrie- und Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO die lfd.-Nr. 148 der Abstandsklasse V des Abstandserlasses ausgeschlossen.

Ausnahmsweise zulässig ist die o.g. Betriebsart, wenn im Remscheider Stadtgebiet kein anderer Standort zur Verfügung steht und nachgewiesen wird, daß keine unzumutbaren Belästigungen zu dem Wohngebiet entstehen.

2.2 Ausschluß von Vergnügungsstätten

Im Industriegebiet (GI) und im Mischgebiet (MI) werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

2.3 Ausschluß von Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke

Im Industriegebiet (GI), im Gewerbegebiet (GE) und im Mischgebiet (MI) werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO die gemäß § 8 Abs. 2 Nrn. 3 und 4 zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) ausgeschlossen. Dies gilt auch für gewerbliche Zwecke.

2.4 Ausschluß von Gartenbaubetrieben

Im Mischgebiet (MI) werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

2.5 Einschränkung von Verkaufsteilen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO können im gesamten Industrie- und Gewerbegebiet solche Verkaufsteile, die Teil eines Gewerbe- und Industriebetriebes oder Handwerksbetriebes sind, ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nur 25 % der Gesamtgeschößfläche der genannten Betriebe für den Verkauf an Endverbraucher genutzt wird.

3. Ausschluß von Ausnahmen im Industrie- (GI) und Gewerbegebiet (GE)

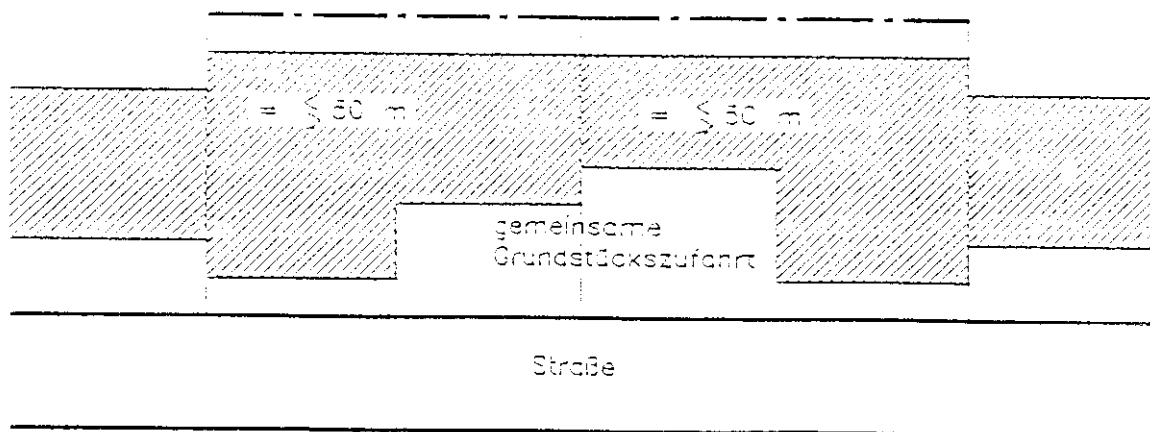
3.1 Ausschluß von Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

3.1.1 Im Industriegebiet (GI) ist die gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahme für Wohnungen von Aufsichtspersonen, Bereitschaftspersonen, Betriebsinhabern/Betriebsleitern auf 1 Wohneinheit beschränkt. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen. Dies gilt auch für gewerbliche Betriebsformen.

3.1.2 Im Gewerbegebiet (GE) ist die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 u. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahme für Wohnungen von Aufsichtspersonen, Bereitschaftspersonen, Betriebsinhabern/Betriebsleitern auf 1 Wohneinheit beschränkt. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten werden aufgrund des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Dies gilt auch für gewerbliche Betriebsformen. Ausnahmsweise können in dem mit GE1 gekennzeichneten Bereich 2 Wohneinheiten pro Betriebseinheit zugelassen werden.

4. Abweichende Bauweise

Gebäudelängen über und unter 50 m sind zulässig. Auf die seitlichen Grundstücksgrenzen darf gebaut werden.



5. Stellplätze, Garagen, Carports

Die sich aus § 23 Abs. 5 BauNVO ergebende ausnahmsweise Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird ausgeschlossen.

Stellplätze, Garagen und Carports und deren Zufahrten sind nur auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig.

Ausnahmsweise sind in den WA-Gebieten Garagen, Stellplätze und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie an den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden und von der Straßenbegrenzungslinie nicht mehr als 13,00 m mit ihrer Hinterkante entfernt sind; die Vorderkante der Garagen oder der Carports muß 6,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen.

6. Nebenanlagen gemäß § 14 in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO

6.1 Nebenanlagen auf WA-Flächen

Auf der mit * gekennzeichneten Fläche des WA-Gebietes sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO ausgeschlossen.

6.2 Nebenanlagen auf MI/GE/GI- und Gemeinbedarfsflächen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

7. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

- a) Garagen, Stellplätzen und Carports mit ihren Zufahrten (versiegelt),
- b) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- c) baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, mit anzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 30 von 100 überschritten werden. In dem WA-Gebiet und in der Fläche für Gemeinbedarf bis zu einer Höhe von höchstens 0,6.

8. Vollgeschosse, Geschoßflächenzahl

Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. der Wände im WA-Gebiet von Tefental (Memeler Straße, Stoiper Straße, Liegnitzer Straße, Tefentaler Straße 3 - 22) mit anzurechnen, in allen anderen Gebieten jedoch nicht mit anzurechnen.

9. Qualifizierte Standortsicherung

Nach § 1 Abs. 10 BauNVO wird ausnahmsweise dem Betrieb Bornfelder Straße 33 (Flur 19, Flurstück 77) (Gewerbebetrieb/Bäckerei und Großhändler mit Dauerbackwaren) eine qualifizierte Standortsicherung unter der Voraussetzung gesichert, daß im Falle eines Aus- oder Umbaus oder einer Erweiterung oder einer sonstigen betrieblichen Veränderung dieses Unternehmens oder eines evtl. folgenden vom Betreiber ein entsprechender Nachweis zu führen ist, daß sich eine solche Veränderung weder in Hinsicht auf Emissionen noch in einer anderen Weise negativ auf die umliegende Wohnnutzung auswirkt.

10. Immissionsschutz

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sowie Geräuschuntersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 495 - Bericht-Nr. 933/709505 (in Anlage beigefügt) zur schalltechnischen Untersuchung des TÜV Rheinland vom 23.05.1995

Bei einer Bebauung im Bereich der Bornfelder Straße sind die Außenbauteile der Neubebauung so zu konzipieren, daß folgende erforderliche Schalldämmungen entsprechend Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 (3) eingehalten werden.

Tabelle 3 Lärmpegelbereiche DIN 4109 (3)

Zeile	Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel lt. Lärmkarte 1.1 db(A)	Farbkennung in Lärmkarte 1.1 (exakte Bezeichnung s. (1))
1	I	< 55	braun
2	II	56 - 60	orange
3	III	61 - 65	rot
4	IV	66 - 70	dunkelrot
5	V	71 - 75	purpur
6	VI	76 - 80	blau
7	VII	> 80	dunkelblau

An Schlafräumen, vor denen nachts Mittelungspegel von 45 dB(A) überschritten werden, soll der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungsanlagen erfolgen.

III. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 36 Abs. 4 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995, veröffentlicht am 13.04.1995 (GV NW Nr. 29, S. 218 ff) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit standortgemäßen Bäumen und Sträuchern je 40 qm mit 1 Baum oder 1 Busch zu bepflanzen.

Die Nutzung der Vorgärten als Arbeitsfläche oder Lagerfläche ist nicht zulässig.

2. Die Dachneigung im Industriegebiet (GI) beträgt 5 - 37°.

Die Dachneigung im Gewerbegebiet (GE) beträgt 5 - 37°.

Die Dachneigung im Mischgebiet (MI) beträgt 25 - 37°.

Die Dachneigung im allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt 38 - 45°.

Die Dachneigung im allgemeinen Wohngebiet (WA1) beträgt 25 - 37°.

Die Dachneigung in den Flächen für Gemeinbedarf beträgt 25 - 37°.

ANHANG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

0069

Bepflanzungsvorschlag:

Folgende Bäume und Sträucher werden für die Flächen, für die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB getroffen worden sind, vorgeschlagen:

Da das Bebauungsplan-Gebiet an der Grenze des Siedlungsbereiches zur offenen Landschaft liegt, orientiert sich die Pflanzliste an den Arten ihrer potentiell natürlichen Vegetation.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Höhe
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	5 - 15 m
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	1 - 4 m
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	10 - 30 m
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>	2 - 5 m
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>	2 - 6 m
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>	10 - 20 m
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	10 - 40 m
Salweide	<i>Salix caprea</i>	4 - 10 m
Stechpalme	<i>Ilex aquifolia</i>	bis 10 m
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	20 - 50 m
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	5 - 20 m
Weißdorn	<i>Crataegus spec.</i>	2 - 5 m