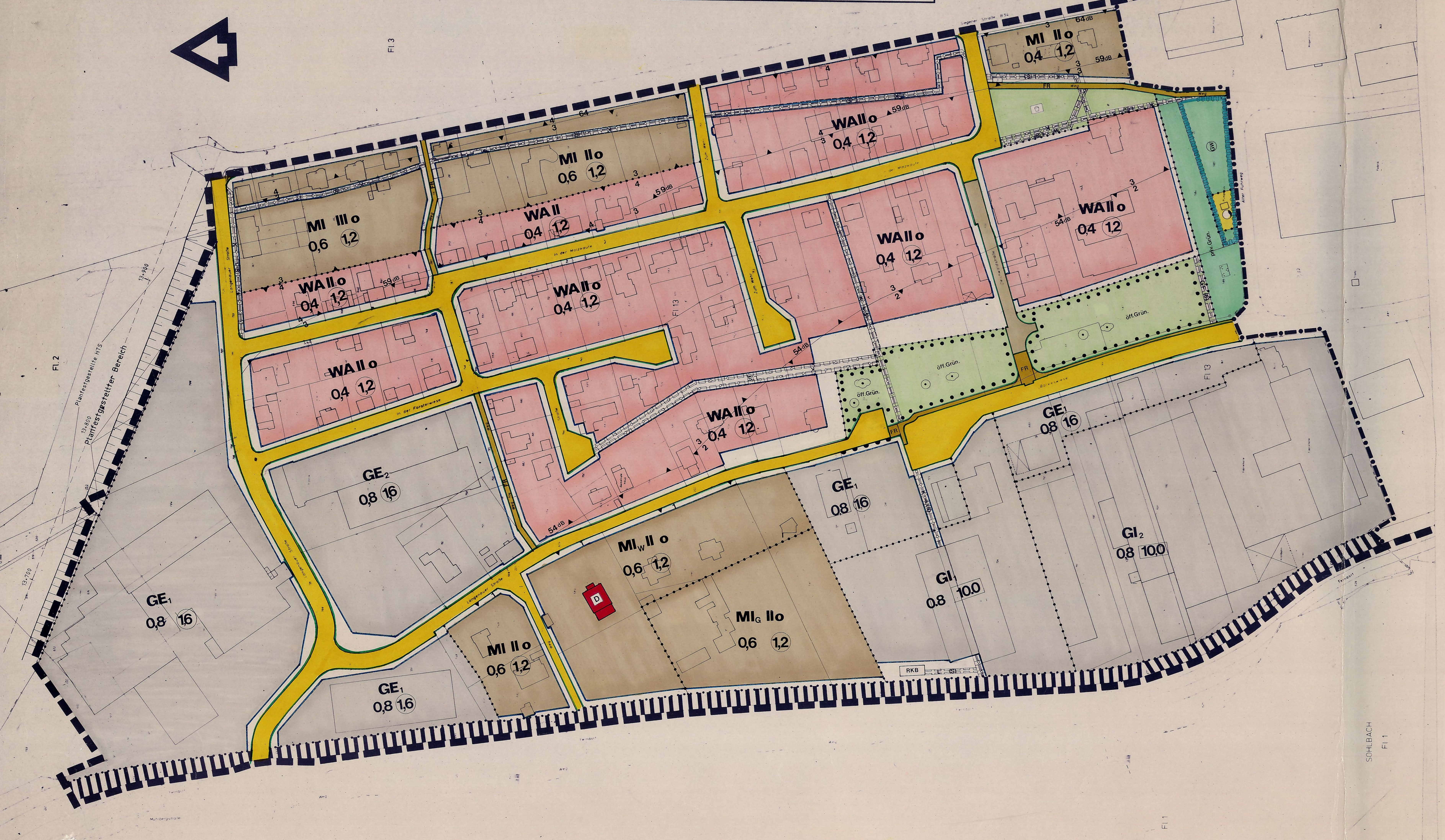
# BEBAUUNGSPLAN NR. 14 „BACKESWIESE DEICHWALD"

# IM STADTTEIL BUSCHHÜTTEN

## M.1:1000 PLANTEIL I

**PRÄAMBEL**
Aufgrund der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.8.1984(GV NW. S.475/SGV. NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.5.1991(GV NW. S.214/SGV NW 2023), der §§2 u. 9 des Baugesetzbuches(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986(BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.9.1990(BGBl. I. S. 885), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990(BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.9.1990(BGBl. I. S. 885) ~~und §81 Abs. 4 BauONW in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.6.1984(GV NW S. 419/532/SGV NW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.6.1989(GV NW S. 432)~~ hat der Rat der Stadt Kreuztal am 23.06.1994 die planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 10 BauGB ~~sowie die Gestaltungsvorschriften gem. § 81 Abs. 4 BauONW~~ dieses Bebauungsplanes als SATZUNG beschlossen.




LEGENDE ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 14 " BACKESWIESE - DEICHWALD "

A) **Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 7 BauGB**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen. Auch die Straßenbegrenzungslinien stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen dar.

Art der baulichen Nutzung

**WA** — ALLGEMEINES WOHNGEBIET gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

**MI** — MISCHGEBIET gemäß § 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in § 6 Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes.

**MIw** — MISCHGEBIET gemäß § 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 + 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Gartenbaubetriebe,
6. Tankstellen,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in § 6 Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes.

Nicht zulässig sind:

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 , ausgenommen die unter ausnahmsweise genannten

**MIG** — MISCHGEBIET gemäß § 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 + 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Geschäfts- und Bürogebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Gartenbaubetriebe,
6. Tankstellen,
7. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in § 6 Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes.

*Bei dem in den folgenden GE- und GI- Gebieten verwendeten Begriff "Abstandsliste" handelt es sich um die Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.3.1990(MBl. NW 1990 S. 504).*

**GE1** — Nutzungseingeschränktes GEWERBEGEBIET gemäß § 8 i.V.m. §1 Abs. 4 - 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können, ausgenommen die unter "ausnahmsweise" bzw. "nicht zulässig" genannten Anlagen und Betriebe,
2. Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind:

1. Geschäftsgebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten,
4. Betriebsarten der Abstandsklassen I - VI und aus Abstandsklasse VII die lfd. Nr. 185, 187 + 191 der o. g. Abstandsliste

**GE2** — Nutzungseingeschränktes GEWERBEGEBIET gemäß § 8 i.V.m. §1 Abs. 4 - 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können, ausgenommen die unter "ausnahmsweise" bzw. "nicht zulässig" genannten Anlagen und Betriebe,
2. Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke
5. Maschinenfabriken aus lfd. Nr. 167 der Abstandsklasse VI der o. g. Abstandsliste

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind:

1. Geschäftsgebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten,
4. Betriebsarten der Abstandsklassen I - VI und aus Abstandsklasse VII die lfd. Nr. 185, 187 + 191, ausgenommen lfd. Nr. 167 aus Abstandsklasse VI der o. g. Abstandsliste

**GE3** — Nutzungseingeschränktes GEWERBEGEBIET gemäß § 8 i.V.m. §1 Abs. 4 - 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können, ausgenommen die unter "ausnahmsweise" bzw. "nicht zulässig" genannten Anlagen und Betriebe,
2. Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke
5. Autobusunternehmen, auch des öffentlichen Personennahverkehrs lfd. Nr. 177 aus Abstandsklasse VI der o. g. Abstandsliste

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind:

1. Geschäftsgebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten,
4. Betriebsarten der Abstandsklassen I - VI und aus Abstandsklasse VII die lfd. Nr. 185, 187 + 191, ausgenommen lfd. Nr. 177 aus Abstandsklasse VI der o. g. Abstandsliste

**GI1** — Nutzungseingeschränktes INDUSTRIEGEBIET gemäß § 9 i.V.m. §1 Abs. 4 - 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, ausgenommen die unter "ausnahmsweise" bzw. "nicht zulässig" genannten Anlagen und Betriebe,
2. Tankstellen,
3. Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen lfd. Nr. 148 der Abstandsklasse V der o. g. Abstandsliste

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Betriebsarten der Abstandsklassen I - VI und aus Abstandsklasse VII die lfd. Nr. 185, 187 + 191, ausgenommen lfd. Nr. 148 aus Abstandsklasse V der o. g. Abstandsliste

**GI2** — Nutzungseingeschränktes INDUSTRIEGEBIET gemäß § 9 i.V.m. §1 Abs. 4 - 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, ausgenommen die unter "ausnahmsweise" bzw. "nicht zulässig" genannten Anlagen und Betriebe,
2. Tankstellen,
3. Anlagen zum Lackieren einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen lfd. Nr. 111 aus Abstandsklasse V und Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Stahlbaukonstruktionen etc. lfd. Nr. 154 aus Abstandsklasse VI der o. g. Abstandsliste

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Betriebsarten der Abstandsklassen I - VI und aus Abstandsklasse VII die lfd. Nr. 185, 187 + 191, ausgenommen lfd. Nr. 111 aus Abstandsklasse V und lfd. Nr. 154 aus Abstandsklasse VI der o. g. Abstandsliste

**GI3** — Nutzungseingeschränktes INDUSTRIEGEBIET gemäß § 9 i.V.m. §1 Abs. 4 - 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, ausgenommen die unter "ausnahmsweise" bzw. "nicht zulässig" genannten Anlagen und Betriebe,
2. Tankstellen,
3. Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall in geschlossenen Hallen lfd. Nr. 99 aus Abstandsklasse V der o. g. Abstandsliste

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Betriebsarten der Abstandsklassen I - VI und aus Abstandsklasse VII die lfd. Nr. 185, 187 + 191, ausgenommen lfd. Nr. 99 aus Abstandsklasse V der o. g. Abstandsliste

**GI4** — Nutzungseingeschränktes INDUSTRIEGEBIET gemäß § 9 i.V.m. §1 Abs. 4 - 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, ausgenommen die unter "ausnahmsweise" bzw. "nicht zulässig" genannten Anlagen und Betriebe,
2. Tankstellen,
3. Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen lfd. Nr. 148 der Abstandsklasse V der o. g. Abstandsliste
4. Automatische Autowaschstraßen lfd. Nr. 164 aus Abstandsklasse VI der o. g. Abstandsliste

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Betriebsarten der Abstandsklassen I - VI und aus Abstandsklasse VII die lfd. Nr. 185, 187 + 191, ausgenommen lfd. Nr. 148 aus Abstandsklasse V und lfd. Nr. 164 aus Abstandsklasse VI der o. g. Abstandsliste

**SO (H)** Gartenbedarf u. Blumen — Sonstiges SONDERGEBIET gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO
Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe

Zulässig sind:

Einzelhandelsbetriebe des Wirtschaftszweiges Gartenbedarf bis zu einer summierten Verkaufsfläche von max. 7.200 qm.

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

Abgrenzung des Sortiments für ein Gartencenter entsprechend der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ) und dem Warenverzeichnis für Binnenhandelsstatistik (WB), beides herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden, 1979 bzw. 1978

Zulässig sind nur folgende Wirtschaftsklassen:

Aus WZ 433 15 Einzelhandel mit Hausrat aus Eisen, Metall und Kunststoff (ohne Öfen, Herde,elektrotechnische Erzeugnisse, Schneidwaren)
- WB 640 Balkon-, Terrassen- und Garteneinrichtungen einschl. Campingmöbel
- WB 643 Bodenbearbeitungs- und verwandte Geräte, Schneidgeräte für Garten, Land- und Forstwirtschaft ohne Elektrowerkzeuge bis 2 kW Leistung und Landmaschinen
- WB 644 Sonstige Bedarfsartikel für Garten, Land- und Forstwirtschaft, Stiele
- WB 647 Drahtgeflechte, -gewebe und -zubehör

Aus WZ 436 61 Drogerien (einschl. Einzelhandel mit pharmazeutischen Erzeugnissen und Chemikalien)
- WB 845 Saaten- und Pflanzenschutzmittel sowie Schädlingsbekämpfungsmittel ohne Haushaltsschädlingsbekämpfungsmittel

Aus WZ 439 10 Einzelhandel mit Blumen und Pflanzen
- WB 971 Baumschulpflanzen (ohne Containerpflanzen und Stauden)
- WB 972 Containerpflanzen (Pflanzen in Containern ab 1,5 l Rauminhalt)
- WB 973 Freilandstauden, Wasserpflanzen (ohne Schnittblumen und -grün)
- WB 974 Topf- und Beetpflanzen als Halbfertigware (ohne Ziergehölze, Freilandstauden und Wasserpflanzen)
- WB 975 Topf- und Beetpflanzen als Fertigware (ohne Ziergehölze, Freilandstauden und Wasserpflanzen)
- WB 976 Schnittblumen und -grün, frisch
- WB 978 Getrocknete Blumen u. a. Pflanzen und Pflanzenteile für Binde- und Zierzwecke, fertige Blumenbindereierzeugnisse
- WB 979 Blumenbinderei- und Gärtnereibedarf

Aus WZ 439 20 Einzelhandel mit zoologischem Bedarf, lebenden Tieren, Sämereien
- WB 970 Samen, Zwiebeln, Knollen u. ä. von Blumen, Zier- und Baumschulpflanzen
- WB 980 Saatgut von Gemüse und Hülsenfrüchten zur Aussaat
- WB 981 Anderes Saatgut zur Aussaat (ohne Saat- und Pflanzgut für Blumen, Zier- und andere Baumschulpflanzen)
- WB 989 Düngemittel (ohne Düngemittel in Tabletten, Pastillen o. ä. oder in Packungen von 10 kg oder weniger, Blumen- und Rasendünger)

Maß der baulichen Nutzung

- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 3 und § 20 BauNVO
- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 1 und § 17 + 19 BauNVO
- (0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 2 und § 17 + 20 BauNVO
- 10,0 — Baumassenzahl (BMZ) gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 2 und § 17 + 21 BauNVO

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- o — Offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO
- Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen (blau).
Ein Vortreten von Gebäudeteilen von höchstens 1,00 m vor die Baugrenze kann zugelassen werden. Das höchste Maß der baulichen Nutzung darf dabei nicht überschritten werden.
- Nichtüberbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Mischverkehrsfläche
- F — Fußweg
- R — Radweg
- Einfahrt
- Einfahrtbereich
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen

- Zweckbestimmung: Elektrizität
- Zweckbestimmung: Wasser

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- Unterirdisch
- K — Kanal
- W — Wasser
- RKB — Regenklärbecken

Grünflächen

- Private Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung:
Parkanlage
Spielplatz
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Bäume
- Sträucher

B) **Sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter**

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- L — Leitungsrecht
- G F — Geh- und Fahrrecht
- S — Begünstigter: Stadt Kreuztal
- Umgrenzung von Flächen zur Gewässerunterhaltung, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind
- ST — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Schallimmissionen)

In den wie folgt festgesetzten Bereichen müssen nach außen abschließende Bauteile (Wände, Fenster usw.) von Schlafräumen mindestens nachstehende bewertete Schalldämmmaße haben:

| | erforderliche Schalldämmaße Rw | | Außenlärmpegel Lma | |
|---|---|---|---|---|
| SSK | Fenster | übrige Bauteile | im WA | im MI |
| 1 | 20 bis 24 | 25 bis 29 | 45 bis 49 | 50 bis 54 |
| 2 | 25 bis 29 | 30 bis 34 | 50 bis 54 | 55 bis 59 |
| 3 | 30 bis 34 | 35 bis 39 | 55 bis 59 | 60 bis 64 |
| 4 | 35 bis 39 | 40 bis 44 | 60 bis 64 | 65 bis 69 |

Für Wohnräume kann eine SSK niedriger zugelassen werden.
Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen über zu treffende Maßnahmen abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, daß der Außenlärmpegel wegen beispielsweise hinzugekommener Bebauung (Abschirmung) geringer ist, als zur Zeit des Satzungsbeschlusses!

C) **Sonstige Planzeichen ohne Satzungscharakter**

- Grundstücksgrenze vorhanden
- Gebäude vorhanden
- Böschung vorhanden

D) **Nachrichtlich übernommene, nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**

- D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- GW — Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
Zweckbestimmung: Schutzgebiet für Grundwassergewinnung
- Bahnanlage; Industrieanschlußgleis

SATZUNG DER STADT KREUZTAL
BP. Nr. 14"Backeswiese-Deichwald"
im Stadtteil Buschhütten
Kreuztal,den 1.9.94

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführerin