Planzeichenerklärung
und textliche Festsetzungen

FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 Abs. 1 bis 3 und Abs. 7 BauGB

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 störenden 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 nicht wesentlich störende 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 Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der unter vorgenannter Ziffer 8 bezeichneten Teile des Gebiets.

Maß der baulichen Nutzung gemäß § § 16 - 21 BauNVO

1,2 — **Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß**

0,6 — **Grundflächenzahl (GRZ)**

II — **Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß**

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gemäß § 22 und 23 BauNVO

o — **Offene Bauweise**

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen.

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung „Wasser"

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

Zweckbestimmung „Parkanlage"

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf dieser Fläche ist eine Sichtschutzbepflanzung mit einer Pflanzdichte von mindestens 2 Pflanzen auf 3 qm und einer mittleren Endwuchshöhe von mindestens 1,75 m anzulegen und fachgerecht zu erhalten.

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern

Baum zu erhalten

Sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger Deichwaldstraße Nr. 1

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger Deichwaldstraße Nr. 3

Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Kreuztal

Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Schallimmissionen)

Im WA und im MI sind im Hinblick auf die vorhandene Lärmbelastung - Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109, siehe "Hinweise" - passive Schallschutzmaßnahmen wie folgt durchzuführen:

1. **Schlafräume und Kinderzimmer sind mit geeigneten Schallschutzfenstern zu versehen, sofern ein ausreichender Schallschutz nicht anders sichergestellt wird (z.B. durch Abschirmung durch andere bauliche Anlagen).**
2. **Die Schallschutzfenster von Schlafräumen und Kinderzimmern sind mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen zu versehen, sofern der erforderliche Luftaustausch nicht anders sichergestellt wird.**
3. **Hinsichtlich der Anforderungen an die bauliche Ausführung von Außenbauteilen und die entsprechenden Nachweise ist die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" maßgebend, welche als Gegenstand dieser Festsetzungen Bestandteil dieser Bebauungsplan-Änderung ist (Auszüge und Erläuterungen siehe Planbegründung). Die DIN 4109 wird insoweit gemeinsam mit dieser Planänderung zu jedermanns Einsicht im Bauordnungsamt der Stadt Kreuztal bereit gehalten. Sie ist erhältlich beim Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin, www.beuth.de.**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten bzw. Nutzungsmaße

Sonstige Planzeichen
ohne Satzungscharakter

7 — **Vorhandene Gebäude, ggf. mit Hausnummer**

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

GW — **Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Zweckbestimmung: Schutzgebiet für Grundwassergewinnung**

HINWEISE

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Kreuztal als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Fon: 02761/93750, Fax: 02761/2466), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Lärmbelastung

Für die gesamte überbaubare Fläche im Plangebiet ist über alle Stockwerke der Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" anzusetzen - maßgeblicher Außenlärmpegel 61 - 65 dB(A). Näheres siehe Planbegründung.