# PRÄAMBEL

Aufgrund der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14. 7. 1994(GV. NW. S. 666), der §§ 2 + 9 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. 1. 1990 (BGBl. I. S. 132) und § 86 Abs. 4 BauONW vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256, zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV.NRW. S. 439)) hat der Rat der Stadt Kreuztal am 12.06.2003 die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 BauGB sowie die Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 Abs. 4 BauONW als SATZUNG beschlossen.

# A) FESTSETZUNGEN
## gem. § 9 Abs. 1, 1a und 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten bzw. Nutzungsmaße

### 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

Nicht zulässig sind:

1. 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

Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, und zwar sowohl in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind, als auch außerhalb dieser Teile.

SO

SONSTIGES SONDERGEBIET gemäß § 11 BauNVO

„Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel SB-Markt" mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 qm gemäß der beigefügten Sortimentenliste.

Die nachfolgenden aufgeführten Festsetzungen dienen als Kompensationsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB für die Stichstraße.

Die Stellplätze im Sondergebiet sind in Ökopflaster o.ä. herzustellen. Die dargestellten Stellplätze sind keine Festsetzungen, sondern hinsichtlich ihrer Anordnung unverbindlicher Vorschlag.
Je 10 Stellplätze ist ein heimischer standortgerechter Baum zu pflanzen. Die Bäume sind über den gesamten Parkplatz zu verteilen.

Im eingeschossigen Bereich des Sondergebietes sind mind. 400 qm als extensives Gründach herzustellen.

### Maß der baulichen Nutzung gemäß § § 16 - 21 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

(II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend

max. 2 Wo — Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß. Ein Überschreiten der GRZ ist entgegen § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

0,8 — Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß. Ein Überschreiten der Geschossflächenzahl ist nicht zulässig.

### Bauweise, überbaubare Fläche gemäß §§ 22 + 23 BauNVO

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen ( blau). Ein Vortreten von Gebäudeteilen von höchstens 60 cm vor die Baugrenze kann zugelassen werden Das höchste Maß der zulässigen baulichen Nutzung darf dadurch nicht überschritten werden.

**Nichtüberbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO**
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind allgemein zulässig und können nach Abs. 2 als Ausnahme zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

### Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

M — Mischverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

**Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung**
**Zweckbestimmung:**

P — Öffentlicher Parkplatz (Die Stellplätze sind in Ökopfaster o.ä. herzustellen.)

F — Fußweg

R — Radweg

**Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### Grünflächen

private Grünfläche, dient als Kompensationsfläche für die Stichstraße.

Maßnahmenkatalog:

Die Pflanzflächen müssen flächendeckend mit heimischen Sträuchern bepflanzt werden. Die Auswahl der Sträucher soll in Anlehnung an die Broschüre des Kreises „Landschaftliches Gestalten mit heimischen Gehölzen und Stauden" erfolgen.

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

Baum anzupflanzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Baum zu erhalten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

HG — Hausgärten (Maßnahmen siehe Maßnahmenkatalog)

### Sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Kreuztal (S), der Deutschen Telekom (T), der Anlieger (A)

G E L

Gehrecht

Fahrrecht

Leitungsrecht

Leitungsachse; beidseitig der Leitungsachse ist ein 2 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung freizugalten und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Kreuztal zu belasten (Gesamtbreite 4 m).

**Sichtdreiecke**
Im Bereich der Sichtflächen dürfen bauliche Anlagen, Anpflanzungen, Einfriedungen und Sichthindernisse jeder Art nur bis zu einer Höhe von 80 cm über den Fahrbahnrand errichtet werden.

**Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesim-missionsschutzgesetzes**

Isophone mit Schallschutzklasse (SSK)

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

| SSK | erforderliche Schalldämmaße Rw in dB | | Außenlärmpegel Lma in dB im | |
|---|---|---|---|---|
| | Fenster | übrige Bauteile | WA | MI |
| 1 | 20 bis 24 | 25 bis 29 | 45 bis 49 | 5o bis 54 |
| 2 | 25 bis 29 | 30 bis 34 | 50 bis 54 | 54 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.

### Sonstige Planzeichen ohne Satzungscharakter

Stellplätze im Sondergebiet (unverbindlich Anordnung)

ST

vorhandene Grundstücksgrenzen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Gebäude - vorhanden -

### B) Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 8 6 BauO N W

GD 30°–40°

Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 40° sind zulässig.
Für Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sowie für Garagen und Carports sowie Dachgauben sind geringere Dachneigungen bis zum Flachdach zulässig. Das gleiche gilt auch für begrünte Dächer

### Maßnahmenkatalog zur Hausgartengestaltung

I. Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten Gehölzen

a) Anpflanzung von Einzelbäumen
Anpflanzung von Hochstammbäumen 1. Ordnung (Einflußbereich 100 qm) bzw. 2. Ordnung (Einflussbereich 50 qm)
Verankerung der Bäuume und Schutz vor Beschädigung sowie Sicherung der Baumscheibe
Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: vier Jahre
b) Anpflanzung von Gehölzgruppen und freiwachsenden Hecken
Anpflanzung von Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern
Je 100 qm versiegelter Fläche ein Baum 1. Ordnung oder zwei Bäume 2.Ordnung oder 40 Sträucher
Verankerung der Gehölze und Erstellung von Schutzeinrichtungen
Fertigstellung- und Entwicklungspflege: drei Jahre

II. Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Obstbäumen

Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen (Stammhöhe 1,60 bis 1,80 m)
Je 100 qm ein Obstbaum der Sortierung ab 7 cm Stammumfang
Befestigung der Bäume und Schutz vor Beschädigungen. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 10 Jahre
Pflanzung robuster und anspruchsloser Obstarten:
Apfel, Birne, Süßkrische und/oder Pflaume bzw. Zwetsche

III. Anlage von naturnahen Wiesen und Krautsäumen

Einsaat von Wiesengräsern und -kräutern, möglichst aus autochtonem Saatgut
Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: drei Jahre

Für alle Maßnahmen muss ein Bestandsschutz und die Entwicklungsmöglichkeit entsprechend der Wuchsart bzw. -form dauerhaft gewährleistet sein. Abgängige Vegetation ist durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

## Sortimentsliste für SB-Märkte (Vollsortimenter) bis 2000 m² Verkaufsfläche

Abgrenzung der Sortimente für SB-Märkte gemäß Pkt. 2.2.5 des Gem. RdErl. vom 07.05.1996 - Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben - (MBl. NW 1996 S. 922) und entsprechend dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978, (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden):

### Kernsortiment Nahversorgung

| WB Nr. | Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment | Maximale Verkaufsfläche (m²) |
|---|---|---|
| WB 00-10, 12-13, 960 WB 15-18 - WB 11 | Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Tiernahrung) Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika Getränke | 1.100 |
| **Verkaufsfläche des Kernsortiments Nahversorgung insgesamt** | | **1.100** |

### Zentrenrelevantes Randsortiment

| WB Nr. | Zentrenrelevantes Sortiment | Maximale Verkaufsfläche (m²) |
|---|---|---|
| - WB 19-20 | Haus- und Heimtextilien | 25 |
| - WB 22-30, 360-366 | Bekleidung (auch Sportbekleidung) | |
| WB 31-34, 368/9 | Schuhe (auch Sportschuhe), Leder | |
| - WB 45, 65 | Spiel- und Sportwaren | 5 |
| WB 52-57 | Papier, Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Bürokleinartikel | 15 |
| - WB 66 | Nichtelektrische Haushaltswaren | 5 |
| - WB 978-978 | Topf- und Schnittblumen, getrocknete Blumen, Gebinde | 5 |
| **Zentrenrelevantes Sortiment insgesamt maximal** | | **55** |

### Ergänzendes Angebot Nahversorgung

| WB. Nr. | Ergänzendes Sortiment Nahversorgung | Maximale Verkaufsfläche (m²) |
|---|---|---|
| - WB 13 | Backshop | 20 |
| - WB 00 | Fleisch- und Wursttheke | 20 |
| - WB 02 | Käsetheke | 5 |
| - WB 12 | Kaffeeshop | |
| - WB 561 | Zeitungen/Zeitschriften | |
| **Verkaufsfläche des ergänzenden Kernsortiments insgesamt maximal** | | **45** |

### Summe aller Sortimente

| WB Nr. | Sortimentsgruppen | Maximale Verkaufsfläche (m²) |
|---|---|---|
| | Kernsortiment Nahversorgung | 1.100 |
| | Zentrenrelevantes Randsortiment | 55 |
| | Ergänzendes Nahversorgungsangebot | 45 |
| **Verkaufsflächen des SB- Marktes (brutto)** | | **1.200** |

**Die Summe aller Sortimente darf 1.200 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.**