PRÄAMBEL

Aufgrund der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666) und 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 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132) hat der Rat der Stadt Kreuztal
am 16.12.2004 ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen (Satzungsbeschluss).

Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

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

Art der baulichen Nutzung

MI

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 10 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für soziale und gesundheitliche sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment Möbel auf den Flurstücken 527 und 794 der Flur 12 mit einer max. Verkaufsfläche von 2.700 qm.
Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind Erweiterungen nicht zulässig.

KfZ Werkstatt mit Karrosseriebau auf den Flurstücken 601 und 767 der Flur 12 und auf den Flurstücken 761 und 435 der Flur 12 der Verkauf von Autos und Autozubehör.
Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind Erweiterungen ausnahmsweise zulässig.

Nicht zulässig:

1. Einzelhandelsbetriebe, außer unter den zulässig aufgeführten Einzelhandelsbetrieben,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.

Maß der baulichen Nutzung gemäß § § 16 - 21 BauNVO

(1,2)

Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind vollständig auf die Geschossfläche anzurechnen.

0,6

Grundflächenzahl (GRZ)

Sofern die zeichnerisch dargestellte überbaubare Fläche kleiner ist als die rechnerisch zu ermittelnde zulässige Grundfläche, gilt die kleinere Fläche. D.h., die zulässige Grundfläche entspricht in diesem Fall der überbaubaren Fläche.

III

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. Ausnahmsweise kann ein Vortreten von Gebäudeteilen von höchstens 60 cm vor die Baugrenze zugelassen werden, sofern das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung dadurch nicht überschritten wird (Festsetzung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB).

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Außer den in den §§ 2 bis 13 BauNVO genannten Anlagen können auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Die Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können im Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten bzw. Nutzungsmaße

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

4

Vorhandene Gebäude, ggf. mit Hausnummer

382

Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

Fl.12

Flurgrenze, Flurnummer