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) HAT DER RAT DER STADT KREUZTAL AM...28.06.2001.....DIE PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 10 BAUGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

Legende zur 1. Qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 "Auf der Pferdeweide" im Stadtteil Buschhütten

A) Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Auch Straßenbegrenzungslinien stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar.

Art der baulichen Nutzung

GE 2

Gewerbegebiet (eingeschränkt) gem. § 8 in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 6 und 9 BauNVO

Zulässig sind:
1. Gewerbetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, ausgenommen die unter nicht zulässig genannten Betriebe, soweit diese Anlagen das Wohnen nicht wesentlich stören
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3 Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit sie den Tatbestand der nicht wesentlichen Störung überschreiten
2. Vergnügungsstätten

Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,8 Grundflächenzahl (Die in den Gewerbegebieten festgesetzte Grundflächenzahl darf nicht, wie nach § 19 Abs. 4 BauNVO möglich, überschritten werden.)

(2,4) Geschoßflächenzahl

GH 272,0 m

Gebäudehöhe über NN (höchster Gebäudeteil). Ein Überschreiten der max. Gebäudehöhe von 0,50 m ist in Ausnahmen zulässig. Ausnahmsweise kann die Höhe für einzelne Bauteile (z.B. Aufzüge, Lüftungseinrichtungen o.ä.) bis zu 1% der zugeordneten überbaubaren Fläche um max. 3 m überschritten werden.

<u>Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO</u>

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzungen von Baugrenzen (blau). Eine Vortreten von Gebäudeteilen von höchstens 60 cm vor die Baugrenze kann zugelassen werden. Für nicht überdachte Stellplätze sind Oberflächenversiegelungen nicht zulässig (z.B. Asphaltierungen, Verbundpflaster).

<u>Verkehrsflächen</u>

Straßenbegrenzungslinie
Gehweg
Fahrbahn
Gehweg
Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtsbereich
In den festgesetzten Einfahrtsbereichen ist jeweils eine Zu-/Abfahrt von max. 5,50 m Breite zulässig. Die Oberflächen der Zu-/Abfahrt dürfen nicht vollstandig versiegelt werden (z.B. Asphaltierungen, Verbundpflaster o.ä.). Zur Erschließung der gewerblichen Bauflächen sind die Einfahrtsbereiche zwingend festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB); Zu und Abfahrten an anderer Stelle sind unzulässig.

<u>Grünflächen</u>

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche. I

<u>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</u>

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die textlichen Festsetzungen aus dem ursprünglichen Planwerk behalten ihre Gültigkeit.

D+F

Dach- und Fassadenbegrünung. Die textlichen Festsetzungen aus dem ursprünglichen Planwerk behalten ihre Gültigkeit.

<u>Sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter</u>

L (S)

Leitungsrecht zugunsten der Stadt (S)

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Schallimmissionen)

Isophone

In den wie folgt festgesetzten Bereichen müssen nach außen abschließende Bauteile (Wände, Fenster usw.) von Schlafräumen mindestens nachstehende bewertete Schalldämmaße 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	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
5	40 bis 44	45 bis 49	65 bis 69	70 bis 74

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

B) <u>Sonstige Planzeichen ohne Satzungscharakter</u>

Vorhandene Grundstücksgrenze

Vorhandene Gebäude

262.96 Geländehöhen

Bäume

Böschungen

Kanaldeckel