Planzeichenerklärung
und textliche Festsetzungen

FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 Abs. 1, 1a, 3 und Abs. 7 BauGB

Art der baulichen Nutzung

GE_2

GEWERBEGEBIET gemäß § 8 i.V.m. § 1 Abs. 4-6 u. 9 BauNVO

(1) Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ausgenommen die unter Abs. 2 bis 4 genannten Nutzungen, Betriebe und Anlagen,
2. Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Einzelhandel als Nebennutzung, wenn er keine nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimente gemäß Kreuztaler Sortimentsliste betrifft (s.u.) und in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang steht mit einem Betrieb des Handwerks oder des produzierenden Gewerbes und wenn seine Verkaufs- und Ausstellungsflächen summiert gegenüber der Hauptnutzung nur einen deutlich untergeordneten Anteil der Gesamtgeschossfläche ausmachen.

(3) Nicht zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das Wohnen wesentlich stören,
2. Geschäftsgebäude,
3. alle Arten von Einzelhandel, ausgenommen die unter Abs. 2 Nr. 3 aufgeführten Nutzungen.

(4) Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

Vergnügungsstätten.

Maß der baulichen Nutzung gemäß §§ 16-21 BauNVO

2,4

Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

0,8

Grundflächenzahl (GRZ)

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind grundsätzlich nicht zulässig. Von der Einhaltung der zulässigen Grundfläche kann nur dann im Einzelfall abgesehen werden, wenn die Überschreitungen lediglich mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens verbunden sind oder die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH 272,0 m

Höhe baulicher Anlagen über NN als Höchstmaß [m]

Für vereinzelte Dachaufbauten und das Dach überragende Gebäudeteile wie z.B. Antennen, Schornsteine, Technikräume u.ä. mit einer Grundfläche von maximal 4 qm kann eine Überschreitung der festgesetzten Maximalhöhe um bis zu maximal 3 m zugelassen werden (Festsetzung gem. § 31 Abs. 1 BauGB).

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gemäß § 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen und Nutzungsgrenzen (s.u.). 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). Satz 2 gilt nicht für Baugrenzen an Wasserflächen und Verrohrungen.

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. Entgegen der Sätze 1 bis 3 sind die nichtüberbaubaren Flächen an Wasserflächen und Verrohrungen in einer Breite von mindestens 5,00 m beiderseits der Böschungskrone bzw. der Außenkante der Gewässerverrohrung von Bebauungen, Einfriedungen und Nebenanlagen freizuhalten.

Grünflächen

Private Grünfläche, Näheres siehe unten

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

DD+Fd

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen)

Sämtliche unter „Gehölzriegel" definierten Flächen und Maßnahmen werden allen Baugrundstücken im Plangebiet proportional nach Fläche zugeordnet.

Zweckbestimmung „Gehölzriegel"

Die festgesetzten privaten Grünflächen sind mit einem blickdichten Gehölzriegel als Sichtschutz mit einer mittleren Endwuchshöhe von mindestens 2,0 m aus standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern (Beispiele siehe u.a. Pflanzliste) im Dreiecksverbund mit 1x1 m Abstand flächendeckend zu bepflanzen. Es sind unterschiedliche Gehölzarten in Gruppen von jeweils mindestens 3 Exemplaren zu verwenden, und zwar Hochstämme mit mindestens 8-10 cm Stammumfang, Heister mit mindestens 100-125 cm Höhe und/oder Sträucher mit mindestens 60-100 cm Höhe. Die Grünflächen dürfen pro Baugrundstück maximal zweimal für Zufahrten mit maximal 6,0 m Breite zuzüglich notwendiger Kurvenradien unterbrochen werden. Die Erhaltung der Gehölzriegel ist zunächst durch eine fachgerechte Entwicklungspflege über den Zeitraum von 3 Jahren und danach durch geeignete Pflegemaßnahmen nachhaltig sicherzustellen (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 4 Jahre).

D+F

Zweckbestimmung „Dach- und Fassadenbegrünung"

Pro Baugrundstück ist eine Dach- und/oder Fassadenbegrünung der Gebäude mit standortgerechten Pflanzenarten vorzunehmen (Beispiele siehe u.a. Pflanzliste), welche in der Ausdehnung mindestens 60 % der jeweiligen tatsächlich überbauten Grundfläche entspricht. Die Begrünung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 2 Jahre).

Sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten bzw. Nutzungsmaße

SONSTIGE PLANZEICHEN
ohne Festsetzungscharakter

21

Vorhandene Gebäude, ggf. mit Hausnummer

2/3

Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

Fl. 8

Flurgrenze, Flurnummer

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).

59 dB

Schallisophone

... wird hier nur aus formalen Gründen angegeben, um die Lesbarkeit im Zusammenhang mit dem Originalplan zu gewährleisten. Sie ist für das Plangebiet nicht relevant.

Artenschutz

Die Bauaufsichtsbehörde soll im Bedarfs- bzw. Verdachtsfall unter Beteiligung der Unteren Landschaftsbehörde sicherstellen, dass artenschutzrechtliche Belange im Baugenehmigungsverfahren ausreichend berücksichtigt werden.

KREUZTALER SORTIMENTSLISTE

Nahversorgungs-, zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente für die Stadt Kreuztal gem. Einzelhandelskonzept der CIMA GmbH vom Dezember 2009 (Konzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB per Beschluss vom 08.07.2010)

Nahversorgungsrelevante Sortimente

a) Lebensmittel (WZ 47.11, WZ 47.2)
b) Getränke (WZ 47.11, WZ 47.25)
c) Reformwaren (WZ 47.2, WZ 47.29)
d) Tabakwaren (WZ 47.11, WZ 47.26)
e) Drogerieartikel (47.75)
   - Auch Randsortiment in Verbrauchermärkten, Frischemärkten, Lebensmitteldiscountern (WZ 47.11, WZ 47.2).
f) Hygieneartikel einschließlich haushaltsüblicher Putz- und Reinigungsmittel (WZ 47.75, 47.74)
   - Auch Randsortiment in Verbrauchermärkten, Frischemärkten, Lebensmitteldiscountern (WZ 47.11, WZ 47.2).
g) Apotheken (WZ 47.73)
h) Schnittblumen und kleine Topfpflanzen (Teilsegment aus WZ 47.76.1)
i) Zeitschriften/Zeitungen (WZ 47.62.1)
   - Auch Randsortiment in Verbrauchermärkten, Frischemärkten, Lebensmitteldiscountern (WZ 47.11, WZ 47.2).
j) Allgemeiner Grundbedarf an Schreibwaren (u.a. Schulhefte, Zeichenblöcke, Briefpapier, Schreibgeräte, Blei- und Buntstifte, Malkästen für den Schülerbedarf, nicht spezialisierter Bürobedarf, entsprechend aus WZ 47.62.2)
   - Nur als Randsortiment in Verbrauchermärkten, Frischemärkten, Lebensmitteldiscountern (WZ 47.11, WZ 47.2). Gemeint ist hier der tägliche Grundbedarf.
k) Tierfutter (innerhalb von WZ 47.11 und WZ 47.2)
   - Als Randsortiment von Frischemärkten und Lebensmitteldiscountern.

Zentrenrelevante Sortimente

a) Einzelhandel mit Büchern, Antiquariaten (WZ 47.61, WZ 47.79.2)
b) Einzelhandel mit Schreib-, Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (insbesondere spezialisierte Bedarfe, aus WZ 47.62.2)
c) Fachzeitschriften und Fachzeitungen (entsprechend aus WZ 47.62.1)
d) Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 47.71)
e) Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren (WZ 47.72)
f) Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, pertpheren Geräten und Software (WZ 47.41)
g) Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten (WZ 47.42)
h) Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik (WZ47.43)
i) Einzelhandel mit elektronischen Haushaltskleingeräten (entsprechend Teilsegment aus WZ 47.54)
j) Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ 47.63)
k) Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker) (WZ 47.78.2)
l) Augenoptiker (WZ 47.78.1)
m) Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren (WZ 47.59.2)
n) Einzelhandel mit Haus- und Heimtextilien (WZ 47.51 und Teilsegmente aus 47.53 (Vorhänge))
o) Einzelhandel mit Einrichtungsgegenständen und sonstigem Hausrat (WZ 47.59 ohne Möbel)
p) Einzelhandel mit Uhren und Schmuck (WZ 47.77)
q) Einzelhandel mit Spielwaren (WZ 47.65)
r) Einzelhandel mit Sportartikel (entsprechendes Segment aus WZ 47.64.2)
s) Einzelhandel mit Bastelbedarf (entsprechend aus WZ 47.62.2)
t) Einzelhandel mit Parfümerieartikeln bzw. kosmetischen Erzeugnissen (entsprechend aus WZ 47.75)
u) Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln (Sanitätshausartikel) (WZ 47.74)
v) Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien (WZ 49.59.3)

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

Alle übrigen, nicht-nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente wie z.B.:

a) Möbel, Antiquitäten
b) Tapeten
c) Bodenbeläge
d) Farben, Lacke
e) Baustoffe, Baumarktartikel
f) Sanitärwaren
g) Werkzeuge, Eisenwaren
h) Autozubehör, Reifen
i) Büromöbel
j) Gartenartikel, großformatige Pflanzen, Blumen, Sämereien
k) Sportgroßgeräte
l) Babybedarf (sperrige Artikel: Kinderwagen, Bobbycars etc.; Baby- und Kinderbetten, Wickelkommoden)
m) Lampen, Leuchten und Leuchtkörper
n) Elektrogroßgeräte („Weiße Ware")
o) Fahrräder
p) Zooartikel (außer Tierfutter im Bereich der Nahversorgung)

PFLANZLISTE

Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Fraxinus excelsior (Esche)
Quercus robur (Stieleiche)

Bäume II. Ordnung

Betula pendula (Sandbirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Malus sylvestris (Wildapfel)
Prunus avium (Wildkirsche)
Pyrus communis (Wildbirne)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Sträucher

Corylus avellana (Haselnuß)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Sambucus nigra (Schw. Holunder)
Sambucus racemosa (Rot. Holunder)
Viburnum opulus (Gem. Schneeball)

Fassadenbegrünung

Celastrus orbiculatus (Baumwürger)
Clematis vitalba (Waldrebe)
Hedera helix (Gemeiner Efeu)
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
Lonicera henryi (Immergrünes Geißblatt)
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' (dreilappiger Wilder Wein)
Vitis coignetiae (Scharlachwein)
Wisteria sinensis (Lyzinie)

Dachbegrünung

Allium schoenoprasum (Schnittlauch)
Anthemis tinctoria (Färberkamille)
Aster amellus (Bergaster)
Chrysanthemum segetum (Wucherblume)
Dianthus carthusianorum (Karthäusernelke)
Dianthus deltoides (Heidenelke)
Hieracium pilosella (Habichtskraut)
Linum perenne (blaulein)
Petrorhagia saxifraga (Steinnelke)
Sanguisorba minor (Kleiner Wiesenknopf)
Verbascum phoeniceum (Kleine Königskerze)
Sedum acre (Scharfer Mauerpfeffer)
Sedum album (Weißer Mauerpfeffer)

Hinweise

Es handelt sich um eine beispielhafte Auflistung grundsätzlich geeigneter Pflanzen im Sinne der Festsetzungen dieses Planes. Die Eignung der Pflanzen ist, bezogen auf die jeweiligen Standortbedingungen, im Einzelfall zu überprüfen.