BEBAUUNGSPLAN NR. 68 "AUF DEM WIRTH" M. 1 : 500

Im Stadtteil Buschhütten



PRÄAMBEL

Der Rat der Stadt Kreuztal fasste in seiner Sitzung am 24.04.2008 gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) den Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan. Gleichzeitig wurden die Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen, die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) als Festsetzungen in diesen Bebauungsplan aufgenommen worden waren. Dem Beschluss liegen insbesondere die nachstehend aufgeführten Rechtsvorschriften zu Grunde: §§ 1 ff. des BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666) und § 86 Abs. 4 BauO NRW vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 255) in der zur Zeit der Planaufstellung bzw. des Satzungsbeschlusses jeweils geltenden Fassung.

1. Aufstellungsbeschluss Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für diesen Bebauungsplan wurde am 22.06.2006 vom Rat der Stadt Kreuztal gefasst und am 02.05.2007 öffentlich bekannt gemacht. Kreuztal, 21.05.2008 Der Bürgermeister I.A. (Stempel) (Unterschrift)	**2. Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB** Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.05.2007 unter Fristsetzung für eine Stellungnahme bis zum 06.06.2007 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt. Kreuztal, 21.05.2008 Der Bürgermeister I.A. (Stempel) (Unterschrift)	**3. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB** Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Planvorentwurfs und der Begründung vom 07.05.2007 bis zum 06.06.2007 nach Bekanntmachung der Auslegung am 02.05.2007. Kreuztal, 21.05.2008 Der Bürgermeister I.A. (Stempel) (Unterschrift)	**4. Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB** Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.12.2007 unter Fristsetzung für eine Stellungnahme bis zum 25.01.2008 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Kreuztal, 21.05.2008 Der Bürgermeister I.A. (Stempel) (Unterschrift)
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB Der Planentwurf einschließlich der Begründung und der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat nach Beschluss des Rates der Stadt Kreuztal am 11.10.2007 vom 15.12.2007 bis zum 25.01.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 12.12.2007 bekannt gemacht. Kreuztal, 21.05.2008 Der Bürgermeister I.A. (Stempel) (Unterschrift)	**6. Schlussbekanntmachung** Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Bereithaltung des Planes einschließlich der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB wurden gemäß § 10 Abs. 3 BauGB und gemäß § 7 GO NW in Verbindung mit der Bekanntmachungsverordnung am 30.05.08 öffentlich bekannt gemacht. Kreuztal, 26.05.08 Der Bürgermeister I.A. (Stempel) (Unterschrift)	**7. Plangrundlage** Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Stand der Plangrundlage: _____ Kreuztal, _____ Der Bürgermeister I.A. (Stempel) (Unterschrift)	**8. Kopie** Diese Kopie stimmt mit dem Original und den darauf verzeichneten Vermerken überein. Kreuztal, _____ Der Bürgermeister I.A. (Stempel) (Unterschrift)

Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

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

Art der baulichen Nutzung

GE — **GEWERBEGEBIET gemäß § 8 i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 Bau-NVO**

Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit sie für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können, ausgenommen die unter Abs. 2 bis 4 jeweils unter Nr. 1 und 2 genannten Nutzungen, Betriebe und Anlagen,
2. Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Einzelhandel a) als Hauptnutzung, wenn er ausschließlich Kfz und Kfz-Zubehör zum Gegenstand hat und b) 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 gegenüber der Hauptnutzung nur einen deutlich untergeordneten Anteil der Gesamtgeschossfläche ausmachen.

Nicht zulässig sind:
1. Geschäftsgebäude,
2. alle Arten von Einzelhandel, ausgenommen die unter Abs. 2 Nr. 2 a) und b) aufgeführten Nutzungen.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:
1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
2. Vergnügungsstätten.

GE 1 — **GEWERBEGEBIET 1 gemäß § 8 i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 Bau-NVO**

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Einzelhandel a) als Hauptnutzung, wenn er ausschließlich Kfz und Kfz-Zubehör zum Gegenstand hat und b) 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 gegenüber der Hauptnutzung nur einen deutlich untergeordneten Anteil der Gesamtgeschossfläche ausmachen.

Nicht zulässig sind:
1. Geschäftsgebäude,
2. alle Arten von Einzelhandel, ausgenommen die unter Abs. 2 Nr. 2 a) und b) aufgeführten Nutzungen.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:
1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Vergnügungsstätten.

GE 2 — **GEWERBEGEBIET 2 gemäß § 8 i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO**

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Einzelhandel a) als Hauptnutzung, wenn er ausschließlich Kfz und Kfz-Zubehör oder Reinigungssysteme und Warmluftechnik zum Gegenstand hat und b) 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 gegenüber der Hauptnutzung nur einen deutlich untergeordneten Anteil der Gesamtgeschossfläche ausmachen.

Nicht zulässig sind:
1. Geschäftsgebäude,
2. alle Arten von Einzelhandel, ausgenommen die unter Abs. 2 Nr. 2 a) und b) aufgeführten Nutzungen.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:
1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Vergnügungsstätten.

Maß der baulichen Nutzung gemäß § § 16 - 21 BauNVO

1,6 — Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH max. 271m ü.NN — Höhe baulicher Anlagen über NN als Höchstmaß [m]
Die festgesetzte Gesamthöhe des Gebäudes von 271,0 m über NN darf vereinzelt durch Werbeanlagen, technische Einrichtungen bzw. Aufbauten und Glasaufbauten um bis zu 1 Meter überschritten werden.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gemäß § 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Ausnahmsweise kann ein Vortreten von Gebäudeteilen wie z.B. Vordächer, Wandpfeilern, Schaukästen und Beleuchtungskörper 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.

Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

Private Grünfläche
Zweckbestimmung s. Planzeichnung

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

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten bzw. Nutzungsmaße

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Sonstige Planzeichen
ohne Festsetzungscharakter

Vorhandene Gebäude, ggf. mit Hausnummer (187)

Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer (238)

Flurgrenze, Flurnummer (Flur 9)

Vorhandene Böschung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Wasserflächen

Verrohrter Bachlauf

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).

Altlastenverdächtige Fläche gemäß § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Der südlich des Mattenbaches gelegene Teil des Plangebietes ist im Kataster der Unteren Bodenschutzbehörde als altlastenverdächtige Fläche gemäß § 2 Abs. 6 BBodSchG erfasst und wird unter der Nr. S06/0008 geführt. Beim Landesumweltamt NRW ist die Altlastenverdachtsfläche unter der Nr. 22 5014 0048 registriert. Sollten bei Tiefbauarbeiten in diesem Bereich organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) beobachtet werden, ist dies unverzüglich der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde beim Kreis Siegen-Wittgenstein zu melden. Die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde soll an künftigen Bauleitplan- und Baugenehmigungsverfahren beteiligt werden.

KREUZTALER SORTIMENTSLISTE
Definition der nahversorgungs-, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente für die Stadt Kreuztal auf Basis des Einzelhandelskonzepts vom November 2006

Nahversorgungsrelevante Sortimente

a) Lebensmittel
b) Getränke
c) Reformwaren
d) Tabakwaren
e) Drogeriartikel
f) Hygieneartikel einschließlich haushaltsüblicher Putz- und Reinigungsmittel
g) Schnittblumen und kleine Topfpflanzen
h) Zeitschriften
i) Allgemeiner Grundbedarf an Schreibwaren (u.a. Schulhefte, Zeichenblöcke, Briefpapier, Schreibgeräte, Blei- und Buntstifte, Mappen für den Schülerbedarf, nicht spezialisierter Bürobedarf)
j) Tierfutter

Zentrenrelevante Sortimente

a) Bekleidung
b) Schuhe
c) Lederwaren
d) Uhren, Schmuck, Optik, Akustik
e) Baby- und Kinderbedarf im Segment Bekleidung
f) Haushaltswaren
g) Heimtextilien
h) Spielwaren
i) Bücher, Zeitschriften, Bürobedarf
j) Fotobedarf
k) Bastelbedarf
l) Sportartikel
m) Unterhaltungselektronik, Tonträger, Telefonie, PC und Zubehör
n) Elektroartikel
o) Musikalien
p) Sanitätshausartikel

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)

stadt kreuztal

Satzung der Stadt Kreuztal

Bebauungsplan Nr.68 " Auf dem Wirth "

im Stadtteil Buschhütten

Kreuztal den 26. Mai 2008

Der Bürgermeister

Bearbeitet:	G. Giesler	Stand: Satzungsbeschluss 24.04.2008
Gezeichnet:	U. Freund I.Berg	geä. am 05.07.2007; geä. am 14.09.2007;
Maßstab:	**1:500**	