PRÄAMBEL

Der Rat der Stadt Kreuztal fasste in seiner Sitzung am 24. FEB. 2005 gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) den Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan. Dem Beschluss liegen insbesondere die nachstehend aufgeführten Rechtsvorschriften zu Grunde: §§ 1 ff. des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zuletzt geltenden Fassung und § 244 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) sowie § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666) in der zur Zeit der Planaufstellung bzw. des Satzungsbeschlusses jeweils geltenden Fassung.

ALLGEMEINER HINWEIS

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32 "Littfetal" Teil A+B in der Fassung der 1. - 5. Änderung wurden anlässlich der 6. Änderung auf eine aktuelle Kartenunterlage übertragen. Die Darstellungsgenauigkeit der Planzeichnung außerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung liegt etwa bei +/- 0,50 m. In Zweifelsfällen gilt jeweils der Original-Bebauungsplan bzw. die Original-Änderung.

Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

... für den Originalplan in der aktualisierten Fassung und für die 6. Änderung

FESTSETZUNGEN

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

Art der baulichen Nutzung

WA

ALLGEMEINES WOHNGEBIET gem. § 4 i.V.m. § 1 Abs. 6 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 zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind:

Tankstellen.

MI

MISCHGEBIET gem. § 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,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise zulässig sind:

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der unter vorgenannter Ziffer 8 bezeichneten Teile des Gebiets.

Bei dem in den folgenden GE- und GI-Gebieten verwendeten Begriff "Abstandsliste" handelt es sich um die Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales in der Fassung vom 09.07.1982 (SMBl. NW. 280). Die Abstände beziehen sich auf das jeweils nächst benachbarte, nicht vorbelastete Wohngebiet.

GE 1

GEWERBEGEBIET in gem. § 8 i.V.m. § 1 Abs. 4-6 BauNVO - GE 1

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können, und aus der Abstandsklasse VIII nur die Betriebsarten mit den lfd. Nr. 159, 160, 162-164, 169, 172, 173, 176, 179 und 182 der o.g. Abstandsliste, ausgenommen die unter ausnahmsweise bzw. nicht zulässig genannten Anlagen und Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern der Nachweis erbracht wird, dass die beantragte Wohnung für den Betrieb aus betriebstechnischen Gründen unbedingt notwendig ist.

Nicht zulässig sind:

1. Betriebsarten der Abstandsklassen I-VII (lfd. Nr. 1-157) und aus der Abstandsklasse VIII die Betriebsarten mit den lfd. Nr. 158, 161, 165-168, 170, 171, 174, 175, 177, 178, 180 und 181 der o.g. Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

GE 2

GEWERBEGEBIET in gem. § 8 i.V.m. § 1 Abs. 4-6 BauNVO - GE 2

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können, ausgenommen die unter ausnahmsweise bzw. nicht zulässig genannten Anlagen und Betriebe,
2. Autobusunternehmen aus lfd. Nr. 131 der o.g. Abstandsliste,
3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
4. Tankstellen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Aus der Abstandsklasse VII nur die Betriebsarten mit den lfd. Nr. 136-139, 141-144, 146, 147, 150, 152, 154, 156 und 157 der o.g. Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, sofern durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen, z.B. Stellung von Gebäuden, die Emissionen so weit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern der Nachweis erbracht wird, dass die beantragte Wohnung für den Betrieb aus betriebstechnischen Gründen unbedingt notwendig ist.

Nicht zulässig sind:

1. Betriebsarten der Abstandsklassen I-VI (lfd. Nr. 1-135, ausgenommen Autobus - unternehmen aus lfd. Nr. 131) und aus Abstandsklasse VII die lfd. Nr. 140, 145, 148, 149, 151, 153 und 155 der o. g. Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

GE 3a
GE 3a*

GEWERBEGEBIET in gem. § 8 i.V.m. § 1 Abs. 4-6 BauNVO - GE 3a u. GE 3a*

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können, ausgenommen die unter ausnahmsweise bzw. nicht zulässig genannten Anlagen und Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Nur auf der Parzelle 498 der Flur 10, Gemarkung Krombach (z.Z. Autohaus Knebel): Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment Auto und Autozubehör.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Aus der Abstandsklasse VII nur die Betriebsarten mit den lfd. Nr. 136-139, 141-144, 146, 147, 150, 152, 154, 156 und 157 der o.g. Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, sofern durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen, z.B. Stellung von Gebäuden, die Emissionen so weit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern der Nachweis erbracht wird, dass die beantragte Wohnung für den Betrieb aus betriebstechnischen Gründen unbedingt notwendig ist, und - nur für das GE 3* - sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
3. Nur auf den Parzellen 290 der Flur 8 und 498 der Flur 10: Verkaufstätigkeiten, die im Zusammenhang mit dem produzierenden, reparierenden und installierenden Gewerbe stehen, mit einer Verkaufsfläche, die deutlich dem v.g. Gewerbe untergeordnet ist, maximal aber 200 qm.

Nicht zulässig sind:

1. Betriebsarten der Abstandsklassen I-VI (lfd. Nr. 1-135) und aus Abstandsklasse VII die lfd. Nr. 140, 145, 148, 149, 151, 153 und 155 der o. g. Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten,
4. Anlagen für sportliche Zwecke,
5. Nur auf den Parzellen 290 der Flur 8 und 498 der Flur 10: Einzelhandelsbetriebe in Form des isolierten Einzelhandels und Verkaufsstellen an den Endverbraucher in Form des isolierten Einzelhandels.

GE 3b*

GEWERBEGEBIET in gem. § 8 i.V.m. § 1 Abs. 4-6 BauNVO - GE 3b*

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können, ausgenommen die unter ausnahmsweise bzw. nicht zulässig genannten Anlagen und Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Aus der Abstandsklasse VI die lfd. Nr. 128 (Getränkeabfüllanlagen) der o.g. Abstandsliste, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. (Siehe gutachterliche Stellungnahme zur 3.Änderung.)
2. Aus der Abstandsklasse VII nur die Betriebsarten mit den lfd. Nr. 136-139, 141-144, 146, 147, 150, 152, 154, 156 und 157 der o.g. Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, sofern durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen z.B. Stellung von Gebäuden, die Emissionen so weit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden,
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sofern der Nachweis erbracht wird, dass die beantragte Wohnung für den Betrieb aus betriebstechnischen Gründen unbedingt notwendig ist.

Nicht zulässig sind:

1. Betriebsarten der Abstandsklassen I-VI (lfd. Nr. 1-135), ausgenommen der unter der ausnahmsweise zulässigen aufgeführten lfd. Nr. 128 (Getränkeabfüllanlagen) der Abstandsklasse VI und aus Abstandsklasse VII die lfd. Nr. 140, 145, 148, 149, 151, 153 und 155 der o. g. Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

GE 4

GEWERBEGEBIET in gem. § 8 i.V.m. § 1 Abs. 4-6 BauNVO - GE 4

entspricht GE 3a

Gl 1a

INDUSTRIEGEBIET gem. § 9 i.V.m. § 1 Abs. 4-6 BauNVO - Gl 1a

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Brauereien aus lfd. Nr. 127 der Abstandsklasse VI der o.g. Abstandsliste, ausgenommen die unter ausnahmsweise bzw. nicht zulässig genannten Anlagen und Betriebe,
2. Tankstellen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Aus der Abstandsklasse VII nur die Betriebsarten mit den lfd. Nr. 136-139, 141-144, 146, 147, 150, 152, 154, 156 und 157 der o.g. Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, sofern durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen, z.B. Stellung von Gebäuden, die Emissionen so weit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern der Nachweis erbracht wird, dass die beantragte Wohnung für den Betrieb aus betriebstechnischen Gründen unbedingt notwendig ist.

Nicht zulässig sind:

1. Betriebsarten der Abstandsklassen I-VI (lfd. Nr. 1-135, ausgenommen Brauereien aus lfd. Nr. 127) und aus Abstandsklasse VII die lfd. Nr. 140, 145, 148, 149, 151, 153 und 155 der o. g. Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gl 1b

INDUSTRIEGEBIET gem. § 9 i.V.m. § 1 Abs. 4-6 BauNVO - Gl 1b

Zulässig sind:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Brauereien aus lfd. Nr. 127 und Getränkeabfüllanlagen lfd. Nr. 128 der Abstandsklasse VI der o.g. Abstandsliste, ausgenommen die unter ausnahmsweise bzw. nicht zulässig genannten Anlagen und Betriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Aus der Abstandsklasse VI nur die Betriebsarten mit den lfd. Nr. 73-76, 79, 80, 82-97, 101, 109-114, 117, 118, 129-135 der o.g. Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, sofern durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen, z.B. Stellung von Gebäuden, die Emissionen so weit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern der Nachweis erbracht wird, dass die beantragte Wohnung für den Betrieb aus betriebstechnischen Gründen unbedingt notwendig ist.

Nicht zulässig sind:

1. Betriebsarten der Abstandsklassen I-V (lfd. Nr. 1-71) und aus Abstandsklasse VI die lfd. Nr. 72, 77, 78, 81, 96-100, 102-108, 115, 116, 119-127, ausgenommen Brauereien aus lfd. Nr. 127 der o. g. Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gl 2
Gl 2*

INDUSTRIEGEBIET gem. § 9 i.V.m. § 1 Abs. 4-6 BauNVO - Gl 2 und Gl 2*

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, ausgenommen die unter ausnahmsweise bzw. nicht zulässig genannten Anlagen und Betriebe,
2. Tankstellen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Aus der Abstandsklasse VI nur die Betriebsarten mit den lfd. Nr. 73-76, 79, 80, 82-97, 101, 109-114, 117, 118, 128-133 und 135 der o.g. Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, sofern durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen, z.B. Stellung von Gebäuden, die Emissionen so weit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern der Nachweis erbracht wird, dass die beantragte Wohnung für den Betrieb aus betriebstechnischen Gründen unbedingt notwendig ist, und - nur für das Gl 2*- sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind:

1. Betriebsarten der Abstandsklassen I-V (lfd. Nr. 1-71) und aus Abstandsklasse VI die lfd. Nr. 72, 77, 78, 81, 98-100, 102-108, 115, 116, 119-127 und 134 der o. g. Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gl 3

INDUSTRIEGEBIET gem. § 9 i.V.m. § 1 Abs. 4-6 BauNVO - Gl 3

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und aus Abstandsklasse VI nur die Betriebsarten mit den lfd. Nr. 73-76, 79, 80, 82-97, 101, 104, 109-114, 117, 118, 128-133 und 135, ausgenommen die unter ausnahmsweise bzw. nicht zulässig genannten Anlagen und Betriebe,
2. Tankstellen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Aus der Abstandsklasse V nur die Betriebsarten mit den lfd. Nr. 40-44, 46, 47, 49, 50, 69 und 70 und aus Abstandsklasse VI nur die lfd. Nr. 98 der o.g. Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, sofern durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen, z.B. Stellung von Gebäuden, die Emissionen so weit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern der Nachweis erbracht wird, dass die beantragte Wohnung für den Betrieb aus betriebstechnischen Gründen unbedingt notwendig ist.

Nicht zulässig sind:

1. Betriebsarten der Abstandsklassen I-IV (lfd. Nr. 1-34) und aus den Abstandsklassen V und VI die lfd. Nr. 35-39, 45, 48, 51-68, 71, 72, 77, 78, 81, 99, 100, 102, 103, 105-108, 115, 116, 119-127 und 134 der o. g. Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad

2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Maß der baulichen Nutzung gemäß § § 16 - 21 BauNVO

1,2

Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

Nur für die Flurstücke 378 und 379 der Flur 15, Gemarkung Krombach: 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.

10

Baumassenzahl (BMZ)

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

[Redaktioneller Hinweis: 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.]

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Ausnahmsweise kann die Zahl der Vollgeschosse um ein Geschoss erhöht werden, wenn wegen der Hanglage das Untergeschoss als Vollgeschoss angerechnet werden muss. Dabei dürfen die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ und GFZ nicht überschritten werden (Festsetzung gem. § 31 Abs. 1 BauGB).

GH 325,50 m

Gesamthöhe baulicher Anlagen über NN als Höchstmaß [m]

Eine Überschreitung der festgesetzten Maximalhöhe kann für vereinzelte Dachaufbauten und das Dach überragende Gebäudeteile wie z.B. Antennen, Schornsteine, Technikräume u.ä. mit einer Grundfläche von maximal 40 qm zugelassen werden und ebenso für eigenständige bauliche Anlagen wie Hebeanlagen (z.B. Kräne) u.ä., sofern von ihnen keine Störungen für die bauliche und sonstige Umgebung oder das Landschaftsbild ausgehen können, sie nicht die Wirkung von Gebäuden haben und die betriebstechnische Notwendigkeit nachgewiesen wird (Festsetzung gem. § 31 Abs. 1 BauGB).

TH 6,0 m

Traufhöhe

... max. 6,00 m über Straßenachse Poststraße und rechtwinklig zu dieser gemessen. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk [Außenwand] mit Oberkante Dachhaut. Diese Festsetzung gilt nur für die Grundstücke der Gemarkung Krombach, Flur 10, Flurstücke 111 + 542, und Flur 15, Flurstücke 461 + 462.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gemäß § 22 und 23 BauNVO

o

Offene Bauweise

a

Abweichende Bauweise

Sie entspricht der offenen Bauweise (seitlicher Grenzabstand), kann jedoch die Länge von 50 m überschreiten.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen (blau). Ausnahmsweise kann ein Vortreten von Gebäudeteilen von höchstens 60 cm vor die Baugrenze zugelassen werden, ausgenommen die Baugrenzen entlang von Gewässerflächen und Verrohrungen (Festsetzung gem. § 31 Abs. 1 BauGB). Das höchste Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden. Nur für die Flurstücke 436 der Flur 10 sowie 378 und 379 der Flur 15, Gemarkung Krombach: Die zu erhaltenden Bäume dürfen nicht geschädigt werden.

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO allgemein und nach Abs. 2 als Ausnahme zulässig. Diese Zulässigkeitserklärung gilt nicht für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Wasserläufe in der Breite von 3,0 m beiderseits der Böschungsoberkante bzw. der Außenkante der Gewässerverrohrung. Diese Bereiche sind von jeglichen Bebauungen und Nebenanlagen freizuhalten.

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf

Kirche

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

F Feuerwehr

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
Gehweg
Höhen über NN . 322,4
Fahrbahn
Schrammbord
Straßenbegrenzungslinie
} Nur Darstellung, keine Festsetzung !

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung :

Mischverkehrsfläche

P Öffentlicher Parkplatz

F Fußweg

R Radweg

W Wirtschaftsweg

Einfahrtbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Elektrizität

Gas

Grünflächen

Private Grünfläche

Öffentliche Grünfläche

Parkanlage

V Verkehrsgrün

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

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

1 Für das Flurstück 378 der Flur 15, Gemarkung Krombach: Die durch Hauptgebäude versiegelte Fläche ist im Maßstab 1:1, gemessen in der senkrechten Projektion, durch eine extensive Begrünung der Dachflächen auszugleichen. Restflächen sind durch das Anpflanzen standortgerechter heimischer Laubgehölze wahlweise wie folgt auszugleichen: 1 Baum I. Ordnung für 200 qm, 1 Baum II. Ordnung für 100 qm und 10 Sträucher für 50 qm versiegelter Fläche.

2 Für den Einmündungsbereich der Gewässer Krombach/Littfe: Die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

3 Für die 15 m breite Grünfläche, die entlang der Straße "Herrenwiese" verläuft, dann nach Süden abknickt und sich aufweitet: Auf den Flächen ist als Sichtschutz eine dauerhaft blickdichte Strauchhecke mit einer Pflanzdichte von mindestens 2 Pflanzen auf 3 qm und einer mittleren Endwuchshöhe von mindestens 2,0 m aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen anzulegen; zwischen der Straße "Herrenwiese" und dem Fuß des geplanten Sicht- und Immissionsschutzwalls ist eine geringere mittlere Endwuchshöhe zulässig. Innerhalb dieser Hecke ist als zusätzlicher Sichtschutz in gleichmäßigem Abstand zur Straße "Herrenwiese" und zur westlichen Flächenbegrenzung bis zur "Poststraße" eine durchgehende Baumallee anzulegen, die aus standortgerechten heimischen mittel- bis großkronigen Laubbäumen (Hochstämmen) besteht, deren Abstand untereinander mind. 10 m und max. 12 m betragen muss, sofern zeichnerisch keine gesonderte, standortbezogene Festsetzung getroffen wurde (z.B. Bergahorn, Eberesche, Esche, Sommerlinde, Trauben- oder Stieleiche). Der Stammumfang soll bei Anpflanzung mindestens 20 bis 25 cm betragen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die vorhandenen und die künftigen Leitungen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Schäden durch Wurzeln u. ä. zu schützen.

4 Für die private Grünfläche zwischen der Hagener Straße und dem Betriebsgelände "Littfetal I und II" der Krombacher Brauerei: Die Bereiche östlich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche sind mit einer Sichtschutzbepflanzung im Sinne der Nr. 3 mit einer mittleren Endwuchshöhe von mindestens 2,0 m zu versehen (s.o.). Die hier anzulegende Baumreihe beinhaltet 4 neu zu pflanzende Bäume. Die Bereiche westlich der mit Geh-, Fahr- und Leitungerechten zu belastenden Fläche und der nur mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche sind ebenfalls mit einer Strauchhecke im Sinne der Nr. 3 zu versehen, wobei die mittlere Endwuchshöhe max. 1 m betragen darf. Die Pflanzen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

5 Für die privaten Grünflächen beidseits des offen verlegten Oberseifenbaches nordöstlich der Poststraße: Nachrichtliche Übernahme, die Festsetzungen wurden im Planfeststellungsverfahren näher definiert.

6 Für die Flächen für die Wasserwirtschaft im Norden: Nachrichtliche Übernahme, die Festsetzungen wurden im Planfeststellungsverfahren näher definiert und bereits umgesetzt.

Zuordnung

Für die unter 1., 5. und 6. aufgeführten Flächen bzw. Maßnahmen ist eine Zuordnung nicht erforderlich. Die unter 2. bis 4. festgesetzten Flächen und Maßnahmen sind den Grundstücken in den Teilgeltungsbereichen 5 und 6 zugeordnet, auf welchen Eingriffe mit Kompensationsbedarf zu erwarten sind (GE 3b* u. Gl 2*).

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Bäume anzupflanzen

Sträucher anzupflanzen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Bäume zu erhalten

Sträucher zu erhalten

Flächen für die Erhaltung heimischer Laubbäume

Zu erhaltende Einzelbäume

Nur für die Flurstücke 378 und 379 der Flur 15, Gemarkung Krombach:

Flächen für die Erhaltung heimischer Laubbäume
▲
Diese Festsetzungen können im Einzelfall zu Einschränkungen der überbaubaren Fläche führen, wenn ein ausreichender Schutz der Bäume nicht mit anderen Mitteln hergestellt werden kann (Baumschnitt, Wurzelschutz etc.).
▼
Zu erhaltende Einzelbäume

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Kreuztal (S) - der Anlieger (A) - der Deutschen Post AG (Pt), heute Deutschen Telekom AG - der EWS (E), heute RWE - der Westfälischen Ferngas (W), heute RWE Gas - der Öffentlichkeit bzw. Allgemeinheit (Ö) - der Oberseifenbachverrohrung (OSB), planfestgestellt

G/F/L Gehrecht / Fahrrecht / Leitungsrecht

Auf diesen Flächen ist ein durchgehender Sicht- und Immissionsschutzwall von 1,50 m Höhe über der Oberkante des benachbarten Bürgersteiges entlang der Straße "Herrenwiese" anzulegen (vorsorgliche Maßnahme). Unterbrechungen für Zufahrten o.ä. sind nicht zulässig.

Sichtdreiecke

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 32

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 6. Änderung

TGB 2 Bezeichnung des jeweiligen Teilgeltungsbereiches

Grenze zwischen zwei Teilgeltungsbereichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten bzw. Nutzungsmaße

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

ohne Satzungscharakter

Vorhandene Gebäude, ggf. mit Hausnummer

218 Vorhandene Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

Fl. 4 Vorhandene Flurgrenze, Flurnummer

313,84 Höhenpunkte [m ü. NN]

Vorhandene Böschung

Anrampung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Flächen für den überörtlichen Verkehr (Bahnanlagen)

Wasserflächen (Außerhalb der 6. Änderung: "Flächen für die Wasserwirtschaft")

Gewässerrandstreifen an offenen und an verrohrten Gewässern

Beidseits von offenen und von verrohrten Gewässern ist ein Gewässerrandstreifen von derzeit 3 m Breite entlang der jeweiligen Böschungsoberkante bzw. der Außenkante der Verrohrung von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. (Im Einzelfall sollte hierzu eine Klärung mit der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Siegen-Wittgenstein erfolgen.)

ND Naturdenkmal: Linde

HINWEISE

Altlastenverdachtsfläche

Das Flurstück 161 der Flur 10 (ehemaliges Krombacher Bahnhofsgelände) ist als Altlastenverdachtsfläche registriert. In bauordnungsrechtlichen Verfahren ist vorsorglich die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein zu beteiligen.

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).

Bauvorhaben an der Bahnlinie Hagen-Siegen

Die Deutsche Bahn AG soll in Verfahren zur Genehmigung baulicher Anlagen an Bahnflächen beteiligt werden. Anpflanzungen an der Grenze zu Bahnflächen sollen mit der Deutsche Bahn AG abgestimmt werden. Bauvorhaben an Bahnlinien können neben Schallimmissionen auch Immissionen in Form von Erschütterungen und elektromagnetischen Einwirkungen ausgesetzt sein; hierzu muss ggf. eine Einzelfallprüfung im Genehmigungsverfahren erfolgen.