Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

... für die 7. Änderung

FESTSETZUNGEN

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

Art der baulichen Nutzung

Bei dem in dem folgenden GI-Gebiet 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.

GI 2*

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

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 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.**

Maß der baulichen Nutzung gemäß § § 16 - 21 BauNVO

10 — **Baumassenzahl (BMZ)**

0,8 — **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.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gemäß § 22 und 23 BauNVO

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.

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 bzw. zur Littfe hin in der Breite von 5,0 m beiderseits der Böschungsoberkante bzw. der Außenkante der Gewässerverrohrung. Diese Bereiche sind von jeglichen Bebauungen und Nebenanlagen freizuhalten.

Grünflächen

Private Grünfläche

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)

Die Fläche (Gewässerrandstreifen) ist der natürlichen Sukzession zu überlassen und von jeglicher Bebauung freizuhalten. (Eine Zuordnung ist nicht erforderlich, da es sich um einen Ausgleich für Eingriffe auf dem Grundstück handelt.)

Sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 32

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 7. Änderung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen [Arten und Maße]

SONSTIGE PLANZEICHEN

ohne Festsetzungscharakter

8 — **Vorhandene Gebäude, ggf. mit Hausnummer**

218 — **Vorhandene Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer**

Fl. 4 — **Vorhandene Flurgrenze, Flurnummer**

313,84 — **Höhenpunkte [m ü. NN]**

Vorhandene Böschung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Wasserflächen

Gewässerrandstreifen an offenen und an verrohrten Gewässern

Beiderseits von offenen und von verrohrten Gewässern ist ein Gewässerrandstreifen von derzeit 3 m Breite und im Geltungsbereich der 7. Änderung zur Littfe hin von 5 m Breite entlang der jeweiligen Böschungsoberkante bzw. der Außenkante der Verrohrung von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. (Im Einzelfall sollte hierzu vorsorglich eine Klärung mit der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Siegen-Wittgenstein erfolgen.)

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).

Bauvorhaben an der Bahnlinie Hagen-Siegen

Die Deutsche Bahn AG soll in Verfahren zur Genehmigung baulicher Anlagen an Bahnflächen beteiligt 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.