Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 Abs. 1, 3, 6 und Abs. 7 BauGB

Art der baulichen Nutzung

Bei dem im 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 Wohnnutzung für den Betrieb aus betriebstechnischen Gründen unbedingt notwendig ist, und sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet 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, 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)**

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.

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 wie z.B. Vordächern, Wandpfeilern, Beleuchtungskörpern und Werbeanlagen von höchstens 60 cm vor die Baugrenze zugelassen werden, ausgenommen die Baugrenzen entlang Gewässerflächen, Verrohrungen und mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastenden Flächen sowie Bahnanlagen (Festsetzung gem. § 31 Abs. 1 BauGB). Das höchste Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden.

Eingeschränkt überbaubare Grundstücksflächen

Diese Fläche darf erst ab einer Höhe von 315,00 m über NN (entspricht etwa 3,00 m lichter Höhe über Gelände) im Sinne der GI-Festsetzungen überbaut werden, und zwar an maximal 2 Stellen und in jeweils maximal 10 m Breite. Sie ist gleichzeitig mit Leitungsrechten zu belasten (s.u.).

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. Gleiches gilt entlang den Bahnanlagen und - vorbehaltlich einer ausdrücklichen Zulassung im Einzelfall - für mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen. Dessen ungeachtet sind Kranbahnanlagen auf dem Flurstück 300 auch in den nichtüberbaubaren Flächen und in einem geringeren Abstand als 3 m zu den Bahnanlagen zulässig (Festsetzung gem. § 31 Nr.1 BauGB).

Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Gliederung:

Straßenbegrenzungslinie
Gehweg
Pflanzbeet mit Baum
Fahrbahn
Schrammbord
Straßenbegrenzungslinie

(Nur Darstellung, Keine Festsetzung !)

P — **Parkstreifen innerhalb der Straßenverkehrsfläche**

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

F — **Zweckbestimmung "Fußweg"**

R — **Zweckbestimmung "Radweg"**

M — **Zweckbestimmung "Mischverkehrsfläche"**

Einfahrtbereich (zugl. Ausfahrtbereich)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Für alle Grundstücke, die bereits an die Straße "Lohmühle" angeschlossen sind, ist ein direkter oder über ein anderes Grundstück führender Anschluss an die Straße "Herrenwiese" nicht zulässig.

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche, hier zugleich Fläche für Aufschüttungen

Zweckbestimmung "Parkanlage"

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

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

Sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter

Mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Kreuztal (S), der Anlieger des Flurstücks 297 (A), der Ver- und Entsorgungsträger (VE), der EWS (E) - heute RWE

G/F/L — **Gehrecht / Fahrrecht / Leitungsrecht**

Überbaubare, mit Leitungsrechten zu belastende Fläche

Diese mit Leitungsrechten zu belastende Fläche darf ab einer Höhe von 315,00 m über NN (entspricht etwa 3,00 m lichter Höhe über Gelände) im Sinne der GI-Festsetzungen überbaut werden,und zwar an maximal 2 Stellen und in jeweils maximal 10 m Breite.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 8. Änderung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten bzw. Nutzungsmaße

SONSTIGE PLANZEICHEN
ohne Festsetzungscharakter

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

274 — **Vorhandene Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer**

10 — **Vorhandene Flurgrenze, Flurnummer**

Vorhandene Böschung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Achse Bahnanlage — **Flächen für die örtlichen Hauptverkehrszüge "Bahnanlagen" *)**

Fläche für die Wasserwirtschaft *)

F/R — **Öffentliche Verkehrsfläche *)**
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"

Mit Gehrechten zugunsten des Anliegers des Flurstücks 295 zu belastende Fläche *)
Privater Fußweg mit Brücke

*) einschließlich der zu ihrer Herstellung erforderlichen Böschungen gemäß Planfeststellungsbeschluss vom 06.10.2008

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Errichtung einer 10 m hohen Leergut-Lagerhalle auf dem Flurstück 300 zur Abschirmung der Geräusche der Gleisanlagen und des Containerumschlags zu den westlich gelegenen Wohnhäusern hin sowie die Schließung der Lücke zwischen dieser Halle und den südlich angrenzenden Betriebsgebäuden durch eine 10 m hohe Lärmschutzwand quer über die bisherige Krombacher Straße gemäß Planfeststellungsbeschluss vom 06.10.2008. (gegen Einwirkungen durch Nachtbetrieb, derzeit nicht vorgesehen).

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).

Baugenehmigungsverfahren

Die RWE Rheinland Westfalen Netz AG, Regionalzentrum Sieg, sollen vorsorglich an den Baugenehmigungsverfahren beteiligt werden.

stadt kreuztal

Satzung der Stadt Kreuztal

8. Änderung Bebauungsplan Nr. 32 "Littfetal" Teil A

im Stadtteil Krombach

Bearbeitet: P. Kramer	Stand: Satzungsbeschluss 2010-12-09