Planzeichenerklärung
und textliche Festsetzungen

FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung

Bei dem im folgenden GE-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.

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

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 sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
3. Einzelhandel in unmittelbarem Zusammenhang mit dem produzierenden, reparierenden und installierenden Gewerbe 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. Einzelhandelsbetriebe in Form des isolierten Einzelhandels und Verkaufsstellen an den Endverbraucher in Form des isolierten Einzelhandels.

Maß der baulichen Nutzung gemäß § § 16 - 21 BauNVO

(2,4) **Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß**

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.]

III **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 318,00m ü. NN **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 4 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).

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gemäß § 22 und 23 BauNVO

Überbaubare Grundstücksflächen

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

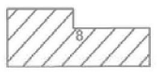
Sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter

L (S) **Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Kreuztal (S)**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 9. Änderung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten bzw. Nutzungsmaße

SONSTIGE PLANZEICHEN
ohne Festsetzungscharakter



Vorhandene Gebäude, ggf. mit Hausnummer

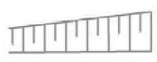


Vorhandene Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



Vorhandene Flurgrenze, Flurnummer

305.21 **Höhenpunkte [m ü. NN]**



Vorhandene Böschung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Flächen für die Wasserwirtschaft
einschließlich der erforderlichen Böschungen gemäß Plangenehmigungsbescheid vom 20.10.2008.
Details zur Bepflanzung u.a. sind den Plangenehmigungsunterlagen zu entnehmen.

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).

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

Das Flurstück 498 der Flur 10 (Hagener Straße Nr. 236) ist im Kataster der Unteren Bodenschutzbehörde als altlastenverdächtige Fläche gemäß § 2 Abs. 6 BBodSchG erfasst und wird unter der Nr. S06/0022 geführt. Sollten bei Erdarbeiten jeglicher Art Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung auf dem Grundstück gegeben sein, ist dies unverzüglich der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde beim Kreis Siegen-Wittgenstein zu melden. Die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein soll an künftigen Bauleitplan- und Baugenehmigungsverfahren unbedingt beteiligt werden.