PRÄAMBEL

Aufgrund der Gemeindeordnung für dasLand Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV NW S. 475/SGV NW2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7.3.1990 (GVNW S.141); der § 2u.9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBL.IS.2253); zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.7.1988(BGBL.IS 1093) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.1.1990 (BGBL.IS.132) hat der Rat der Stadt Kreuztal am 21.NOV.1991 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen!

A. FESTSETZUNGEN
gem. § 9 Abs. 1 und Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung. Auch die Straßenbegrenzungslinien stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar.

Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende 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.

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,

Bei dem in den folgenden GE-Gebieten verwendeten Begriff "Abstandsliste" handelt es sich um die Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft in der Fassung vom 21.03.1990 (SMBL. NW 283)
Die Abstände beziehen sich auf das jeweils nächstbenachbarte, nicht vorbelastete Wohngebiet.

GE_1

Gewerbegebiet gem. § 8 in Verbindung mit § 1 Abs. 4 bis 6 BauNVO

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 VII nur Betriebsarten mit den laufenden Nummern 181,182,184,186,189,190,192-195 der o.g. Abstandsliste, ausgenommen die unter ausnahmsweise bzw. nicht zulässig genannten Betriebe und Anlagen.
2. Autoschrottplätze aus lfd. Nr.146 der Abstandsklasse V der o.g. Abstandsliste ohne Shredderanlagen und Schrottpressen
3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
4. 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. Die Betriebsarten der Abstandsklasse I bis VI (lfd. Nr. 1 bis 178) ausgenommen Autoschrottplätze aus lfd. Nr. 146 der Abstandsklasse V der o.g. Abstandsliste ohne Shredderanlagen und Schrottpressen und aus Abstandsklasse VII die Betriebsarten mit den lfd. Nr. 179,180,183,185,187,188,191 und 196 der o.g. Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten

GE_2

Gewerbegebiet gem. § 8 in Verbindung mit § 1 Abs. 4 bis 6 BauNVO

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 Abstandsklasse VII nur die Betriebsarten mit den lfd. Nr. 181,182,184, 186,189,190,192-195 der o.g. Abstandsliste,
2. Autobusunternehmen auch des öffentlichen Personennahverkehrs aus Abstandsklasse VI die lfd. Nr. 177 der o.g. Abstandsliste,
3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
4. 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. Die Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VI (lfd. Nr. 1 bis 178, ausgenommen die lfd. Nr.177) und aus Abstandsklasse VII die Betriebsarten mit den lfd. Nr. 179,180,183, 185,187,188,191 und 196 der o.g. Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
3. Vergnügungsstätten.

Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

0,8 Geschoßflächenzahl (GFZ)

Bauweise, überbaubare Flächen

O offene Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen (blau). Ein Vortreten von Gebäudeteilen von höchstens 60 cm vor die Baugrenze kann zugelassen werden; das höchste Maß der baulichen Nutzung darf dabei nicht überschritten werden.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 Abs.5 BauNVO

Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs.1 BauNVO allgemein und nach Abs.2 als Ausnahme zulässig. Zulässig sind außerdem bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht zulässig sind oder zugelassen werden können.
Diese Zulässigkeitserklärung gilt nicht für die nichtüberbaubare Grundstücksfläche entlang der Wasserflächen in einer Breite von 3,0 m beiderseits der Böschungsoberkante. Diese Bereiche sind von jeglichen Bebauungen und Nebenanlagen freizuhalten.

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Gehweg
Fahrbahn
Schrammbord
} nur Darstellungen, keine Festsetzungen!

Straßenbegrenzungslinie

Böschung (Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind).

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Mischverkehrsfläche

FR Fußweg, Radweg

FRW Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwässern und festen Abfallstoffen

Ver- und Entsorgungsanlagen

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Bäume

Sträucher

Flächen für die Erhaltung von Bäumen + Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Bäume

Sträucher

L Fläche für die Landwirtschaft

Sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Begünstigte: Stadt Kreuztal(S); Krombacher Brauerei (KB)

G Gehrecht

F Fahrrecht

L Leitungsrecht

ST Stellplätze

Zu treffende Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB): Bei den schraffiert dargestellten Flächen handelt es sich um durch Straßen bzw. Schienenverkehrslärm vorbelastete Gebiete. Die Belastungen sind nicht planbedingt.

In den wie folgt festgesetzten Bereichen müssen nach Außen abschließende Bauteile (Wände, Fenster, Decken und Dachflächen) von Schlafräumen mindestens nachstehende bewertete Schalldämmaße Rw bzw. R'w haben:

Schallschutzbereich	erforderliches Rw(dB) Fenster		Schalldämmaß R'w (dB) Dächer Decken, Wände		maßgebender Außenlärmpegelbereich
	im WA	im GE	im WA	im GE	dB
5	44	39	49	44	74
4	39	34	44	39	69
3	34	29	39	34	64
2	29	24	34	29	59
1	24		29	24	54

5
4
3
2
1

Für Wohnräume bzw. Büroräume ist in diesen Bereichen ein um 5 dB vermindertes Schalldämmaß Rw bzw R'w erforderlich.
Die Schlafräume sind in dem der Straße abgewandten Gebäudeteil anzuordnen.

B. SONSTIGE DARSTELLUNGEN
ohne Satzungscharakter



Grundstücksgrenzen (vorhanden)



Gebäude (vorhanden)

● 324,6 Geländehöhepunkt über NN

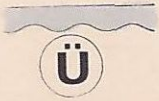


Vorhandene Böschungen

C. NACHRICHTLICH
übernommene, nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen gem. § 9 (6) BauGB



Flächen für die Wasserwirtschaft



Überschwemmungsgebiete