PRÄAMBEL

AUFGRUND DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN VOM 14. 7. 1994 (GV. NW. S. 666), DER §§ 2 I 9 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) VOM 27. 08. 1997 (BGBL. I S. 2141), IN VERBINDUNG MIT DER VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNVO) VOM 23. 1. 1990 (BGBL. I S. 132) HAT DER RAT DER STADT KREUZTAL AM **13.09.2001** DIE PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 10 BAUGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

A) F E S T S E T Z U N G E N
gem. § 9 Abs. 1 und 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten bzw. Nutzungsmaße

Art der baulichen Nutzung

MI 1

MISCHGEBIET 1 gem § 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe mit zentrums- und nahversorgungsrelevanten Sortimente gem. der Anlage 1des Einzelhandelserlasses NW, 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

Großflächiger Einzelhandel (max. Verkaufsfläche 690 qm) mit dem Sortiment Lebensmittel auf der Parzelle 303 der Flur 11 Gemarkung Krombach. Gem § 1 Abs.10 BauNVO sind Erweiterungen nicht zulässig.

nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten
2. sonstige Einzelhandelsbetriebe

MI 2

MISCHGEBIET 2 gem § 6 BauNVO

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungs gewerbes
4. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen

nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe
2. Vergnügungsstätten

Bei dem in den folgenden GE- Gebieten verwendeten Begriff "Abstandsliste" handelt es sich um die Abstandsliste zum Abstandserlaß des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 (MBl. NW.S. 283)

GE

GEWERBEGEBIET gemäß § 8 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 lfd. Nummern 181,182,184,186,189, 190, 192 - 195 der o.g. Abstandsliste.
2. Autobusunternehmen auch des öffentlichen Personennahverkehres aus der Abstandsklasse VI die lfd. Nr. 177 der og. Abstandsliste
3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
4. Tankstellen

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

nicht zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
2. Vergnügungsstätten
3. Die Betriebsarten der Abstandsklasen I bis VI (lfd. Nr. 1 - 178, ausge nommen die lfd. Nr. 177) und aus der Abstandsklasse VII die Betriebs arten mit den lfd. Nr. 179,180, 183, 185, 187, 188, 191 und 196 der o.g. Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emmissionsgrad.
4. Einzelhandelsbetriebe in Form des isolierten Einzelhandels sowie Verkaufsstellen an den Endverbraucher

Maß der baulichen Nutzung gemäß § § 16 - 21 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,6 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

(0,8) Geschoßflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Fläche gemäß §§ 22 + 23 BauNVO

o offene Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 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, ausgenommen sind die Baugrenzen entlang von Gewässerflächen und Verrohrungen. Das höchste Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden.

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen können gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO allgemein und nach Abs. 2 als Ausnahme zulässig sein.

Verkehrsflächen

M

Straßenbegrenzungslinie
Mischverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

private Grünfläche

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
ERHALTUNG:

Bäume

Sträucher

B) SONSTIGE PLANZEICHEN mit Satzungscharakter

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Kreuztal (S) und der Krombacher Brauerei (KB)

L

Leitungsrecht

ST

Stellplätze

Zu treffenden Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB.
Hinweis:
Bei den schraffiert dargestellten Flächen handelt es sich um durchStraßen- bzw. Schienenverkehrslärm vorbelastete Gebiete. Die Belastungen sind nicht planbedingt.

3
4

Isophone mit Schallschutzklasse (SSK)

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

SSK	erforderliche Schalldämmaße Rw in dB		Außenlärmpegel Lma in dB im	
	Fenster	übrige Bauteile	GE	MI
1	20 bis 24	25 bis 29	55 bis 59	50 bis 54
2	25 bis 29	30 bis 34	60 bis 64	55 bis 59
3	30 bis 34	35 bis 39	65 bis 69	60 bis 64
4	35 bis 39	40 bis 44	70 bis 74	65 bis 69

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

C) SONSTIGE PLANZEICHEN ohne Satzungscharakter

Grundstücksgrenzen - vorhanden -

Gebäude - vorhanden -

23

Höhenlinie (300 m ü. NN)

vorhandene Böschung

E) NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE, nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Flächen für die Wasserwirtschaft