Planzeichenerklärung
und textliche Festsetzungen

FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung

SO

SONSTIGES SONDERGEBIET „LEBENSMITTELDISCOUNTER"
gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Zulässig sind:

1. ein Lebensmitteldiscounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 950 qm entsprechend der nachstehenden Verkaufsflächenaufteilung gemäß dem Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes für die Binnenhandelsstatistik, Stand 1978:
   a) WB 00 bis 13, WB 960 Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen (einschl. Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Getränke, Hunde- und Katzenfutter) und WB 15 bis 18 Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika: max. 810 qm,
   b) WB 66 nicht elektrische Haushaltswaren: max. 045 qm,
   c) Aktionsartikel (max. 10% der Gesamtverkaufsfläche): max. 095 qm,
2. die zugehörigen Stellplätze und Zufahrten,
3. Nebenanlagen in Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO.

Maß der baulichen Nutzung gemäß § § 16 - 21 BauNVO

1,0

Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind vollständig auf die Geschossfläche anzurechnen.

0,6

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.

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gemäß § 22 und 23 BauNVO

o

Offene Bauweise

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Ausnahmsweise kann ein Vortreten von Gebäudeteilen von höchstens 60 cm vor die Baugrenze zugelassen werden, sofern das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung dadurch nicht überschritten wird (Festsetzung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB). Satz 2 gilt nicht für Baugrenzen an Wasserflächen und Verrohrungen.

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter

Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Für die Aufenthaltsräume im SO wie z.B. Büros, Sozialräume usw. sind im Hinblick auf die vorhandene Belastung durch Straßenverkehrslärm Lärmpegelbereiche II und III gemäß DIN 4109, siehe „Hinweise" passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen, um einen ausreichenden Schutz für die Nutzer zu gewährleisten, siehe auch DIN 4109, Tabelle 8, Spalte 5. Es sind demzufolge Schallschutzfenster zu verwenden, sofern ein entsprechender Schutz nicht durch andere Maßnahmen sichergestellt wird (z.B. Abschirmung durch andere bauliche Anlagen), und die Fenster sind mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen zu versehen, sofern der notwendige Luftaustausch nicht anders sichergestellt wird. Hinsichtlich der Anforderungen an die bauliche Ausführung der Außenbauteile und die entsprechenden Nachweise ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" maßgebend. Sie wird als Gegenstand dieser Festsetzungen Bestandteil dieser Bebauungsplan-Änderung und gemeinsam mit dieser Änderung im Baudezernat der Stadt Kreuztal zur Einsichtnahme bereitgehalten. Sie ist außerdem erhältlich beim Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin, www.beuth.de.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplan-Änderung

SONSTIGE PLANZEICHEN
ohne Satzungscharakter

8

Vorhandene Gebäude, ggf. mit Hausnummer

498

Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

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).

II
III

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

... infolge Straßenverkehrslärms mit Angabe des jeweiligen Bereichs gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau". Der maßgebliche Außenlärmpegel beträgt für den Lärmpegelbereich II 56-60 dB(A), den Lärmpegelbereich III 61-65 dB(A) und den Lärmpegelbereich IV 66-70 dB(A).