PRÄAMBEL

Aufgrund der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14. 7. 1994(GV. NW. S. 666), der §§ 2 + 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 17.12.1998 die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 BauGB als SATZUNG beschlossen.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten bzw. Nutzungsmaße

Art der baulichen Nutzung

WA

ALLGEMEINES WOHNGEBIET gemäß § 4 i. V. m. § 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.

MI

MISCHGEBIET gemäß § 6 i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, 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
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Nicht zulässig sind:

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der unter vorgenannter Ziffer 8 bezeichneten Teile des Gebietes.

Bei dem in den folgenden GE-[redacted] Gebieten verwendeten Begriff "Abstandsliste" handelt es sich um die Abstandsliste zum Abstandserlaß des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02. 04. 1998, MBl. NW. 1998 S. 744

GE

GEWERBEGEBIET gemäß § 8 i. V. m. § 1 Abs. 4 - 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, ausgenommen die unter ausnahmsweise bzw. nicht zulässig genannten Anlagen und Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Brauereien aus lfd. Nr. 166 der Abstandskl. VI der o. g. Abstandsliste

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 sportliche Zwecke
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
3. Vergnügungsstätten
4. Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VII (lfd. Nr. 1 bis 212), ausgenommen Brauereien aus Lfd. Nr. 166 der o. g. Abstandsliste

Maß der baulichen Nutzung gemäß § § 16 - 21 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,6 — Grundflächenzahl (GRZ)

1,2 — Geschoßflächenzahl (GFZ)

10.0 — Baumassenzahl (BMZ)

GH 345.00 ü.NN — Höhe der baulichen Anlagen:
Maximale Gebäudehöhe (höchstes Bauteil) über NN. Ausnahmsweise kann die Höhe für einzelne Bauteile (z. B. Maschinenräume für Aufzüge, Lüftungseinrichtungen etc.) bis zu 1% der zugeordneten überbaubaren Fläche um max. 3,00 m überschritten werden.

Bauweise, überbaubare Fläche gemäß §§ 22 + 23 BauNVO

o — offene Bauweise

Baugrenze ; gleichzeitig Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen

Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen (blau) und Baulinien (rot). 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 sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO allgemein und nach Abs. 2 als Ausnahme zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Diese Zulässigkeitserklärung gilt nicht für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Wasserläufe in der Breite von 3,00 m beiderseits der Böschungsoberkante bzw. der Außenkante der Gewässerverrohrung. Diese Bereiche sind von jeglichen Bebauungen, Einfriedigungen und Nebenanlagen freizuhalten.

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

ZWECKBESTIMMUNG:

M — Mischverkehrsfläche

F — Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

ZWECKBESTIMMUNG:

Gas

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdisch

G — G = Gas

Grünflächen

private Grünfläche

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
ANPFLANZUNG:

Bäume

Sträucher

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

Bäume

Sträucher

B) SONSTIGE PLANZEICHEN mit Satzungscharakter

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
ZWECKBESTIMMUNG:

GA — Garagen

ST — Stellplätze

Umgrenzung von Flächen, die von jeglicher Bebauung und von Einfriedungen freizuhalten sind

C) SONSTIGE PLANZEICHEN ohne Satzungscharakter

Grundstücksgrenzen - vorhanden -

Gebäude - vorhanden -

Böschung - vorhanden -

⊗ 344.8 — Kanaldeckel mit Höhe über NN

Laubbäume

Nadelbäume

Flächen mit Vorbelastung durch gewerbliche Immissionen

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

D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Flächen für die Wasserwirtschaft