PRÄAMBEL

Aufgrund der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 7. 1994(GV. NW. S. 666), der §§ 2 + 9 des Baugesetzbuches(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997(BGBl. I. S. 2141), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990(BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 4. 1993(BGBl. I. S. 466) ~~und § 86 Abs. 4 BauONW in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218, 982/SGV. NW. 232)~~
hat der Rat der Stadt Kreuztal am 17.12.1998
die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 BauGB ~~sowie die Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 Abs. 4 BauONW~~ 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

WA

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 i. V. 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.

MI

Mischgebiet gemäß § 6 i. V. mit §1 Abs. 5 + 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

Nicht zulässig sind:

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Bei dem in den folgenden GE- und GI- 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

65/50

Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (FBS) in dB/qm gemäß § 1, Abs. 4, Ziffer 2 BauNVO. [Tagwert über und Nachtwert unter dem Trennstrich].
Die gesamten Schallemissionen der in den folgenden GE- und GI-Gebieten aufgelisteten Anlagen und Betriebsarten dürfen den festgesetzten immissionswirksamen FBS nicht überschreiten!!!

GE1

Gewerbegebiet gemäß § 8 in Verbindung mit § 1 Abs. 4 - 6 und 9 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 Betriebe und Anlagen,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke,

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. 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,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten,
2. Betriebsarten der Abstandsklassen I - VI und aus Abstandsklasse VII die lfd. Nr. 192, 193, 195 + 198 der o. g. Abstandsliste,
3. Einzelhandelsbetriebe in Form des isolierten Einzelhandels.

GE2

Gewerbegebiet gemäß § 8 in Verbindung mit § 1 Abs. 4 - 6 und 9 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 Betriebe und Anlagen,
2. Maschinenfabriken aus lfd. Nr. 180 der Abstandsklasse VI der o. g. Abstandsliste,
3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
4. Tankstellen,
5. Anlagen für sportliche Zwecke,

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern der Nachweis erbracht wird, daß die beantragte Wohnung für den Betrieb aus betriebstechni schen Gründen unbedingt notwendig ist,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten,
2. Betriebsarten der Abstandsklassen I - VI und aus Abstandsklasse VII die lfd. Nr. 192, 193, 195 + 198,ausgenommen Maschinenfabriken aus lfd. Nr. 180 der o. g. Abstandsliste,
3. Einzelhandelsbetriebe in Form des isolierten Einzelhandels.

GI1

Industriegebiet gemäß § 9 in Verbindung mit § 1 Abs. 4 - 6 und 9 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser. Lagerplätze und öffentliche Betriebe, ausgenommen die unter ausnahmsweise bzw. nicht zulässig genannten Betriebe und Anlagen,
2. Behälterbau der lfd. Nr. 95 der Abstandsklasse V der o. g. Abstandsliste
3. Tankstellen

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. 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.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Betriebsarten der Abstandsklassen I - VI, ausgenommen Behälterbau der lfd. Nr. 95 der Abstandsklasse V der o. g. Abstandsliste,
2. Einzelhandelsbetriebe in Form des isolierten Einzelhandels.

GI2

Industriegebiet gemäß § 9 in Verbindung mit § 1 Abs. 4 - 6 und 9 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser. Lagerplätze und öffentliche Betriebe, ausgenommen die unter ausnahmsweise bzw. nicht zulässig genannten Betriebe und Anlagen,
2. Tankstellen

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. 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.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Betriebsarten der Abstandsklassen I - V und aus Abstandsklasse VI die lfd. Nr. 154 - 164, 166 - 173, 175, 179, 180, 182, 183, 185, 186, 188, 189 + 191 der o. g. Abstandsliste,
2. Einzelhandelsbetriebe in Form des isolierten Einzelhandels.

GI3

Industriegebiet gemäß § 9 in Verbindung mit § 1 Abs. 4 - 6 und 9 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser. Lagerplätze und öffentliche Betriebe, ausgenommen die unter ausnahmsweise bzw. nicht zulässig genannten Betriebe und Anlagen,
2. Tankstellen

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. 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.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Betriebsarten der Abstandsklassen I - V, ausgenommen die lfd. Nr. 79, 88, 95, 96, 111, 129, 130, 144 - 146, 151 - 153 der o. g. Abstandsliste.
2. Einzelhandelsbetriebe in Form des isolierten Einzelhandels.

GI4

Industriegebiet gemäß § 9 in Verbindung mit § 1 Abs. 4 - 6 und 9 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser. Lagerplätze und öffentliche Betriebe, ausgenommen die unter ausnahmsweise bzw. nicht zulässig genannten Betriebe und Anlagen,
2. Verzinkereien der lfd. Nr. 94 der Abstandsklasse V der o. g. Abstandsliste
3. Tankstellen

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. 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.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Betriebsarten der Abstandsklassen I - V und aus Abstandsklasse VI die lfd. Nr. 154 - 164, 166 - 173, 175, 179, 180, 182, 183, 185, 186, 188, 189 + 191,ausgenommen die lfd. Nr. 94 der Abstandsklasse V der o. g. Abstandsliste,
2. Einzelhandelsbetriebe in Form des isolierten Einzelhandels.

GI5

Industriegebiet gemäß § 9 in Verbindung mit § 1 Abs. 4 - 6 und 9 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser. Lagerplätze und öffentliche Betriebe, ausgenommen die unter ausnahmsweise bzw. nicht zulässig genannten Betriebe und Anlagen,
2. Tankstellen

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. 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.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Betriebsarten der Abstandsklassen I - IV, ausgenommen die lfd. Nr. 39, 47, 48, 50, 66, 77 + 78 der o. g. Abstandsliste,
2. Einzelhandelsbetriebe in Form des isolierten Einzelhandels.

Maß der baulichen Nutzung gemäß § § 16 - 21a BauNVO

II

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 darf die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ und GFZ nicht überschritten werden.

0.8

Grundflächenzahl (GRZ)
Die in den GE- und GI- Gebieten festgesetzte GRZ darf nicht, wie nach § 19 Abs. 4 und § 21a Abs. 3 BauNVO möglich, überschritten werden!

2.4

Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

FH 10.0

Höhe der baulichen Anlagen:

Firsthöhe bzw. Oberkante Flachdach (höchster Punkt) in Meter gemessen über tiefstem Geländeanschnitt der Hauptgebäudeflucht. Maßgebend für die Höhenberechnung ist das Gelände, welches in der diesem Bebauungsplan integrierten Kartengrundlage (Kataster und Topografie des Vermessungsbüros Jürgen Seelbach vom 19. 8. 1996) in Form von Einzelhöhenpunkten und Höhenlinien definiert ist. Zur sicheren Umsetzung der Höhen auf das jeweilige Baugrundstück dienen die Meßorte 133 und 571 - 576 in Form von Mauerbolzen. Die Beschreibung dieser Meßorte erfolgt unter "SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE SATZUNGSCHARAKTER " in dieser Legende.

Bauweise, überbaubare Fläche gemäß §§ 22 + 23 BauNVO

o

offene Bauweise

Baugrenze
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 die Baugrenzen entlang von Gewässerflächen und Verrohrungen. Das höchste Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden. Ausnahmeregelungen im Bereich des Schutzstreifens der Hochspannungstrasse sind zu beachten!!

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, Nebenanlagen und Einfriedigungen freizuhalten. Ausnahmeregelungen im Bereich des Schutzstreifens der Hochspannungstrasse sind zu beachten!!

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Straßenbegrenzungslinie

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

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
ZWECKBESTIMMUNG:

verkehrsberuhigter Bereich

H.W

Wirtschaftsweg, Holzabfuhrweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

ZWECKBESTIMMUNG:

Elektrizität

Wasser (Brunnen)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

oberirdisch

unterirdisch

E = Elektrizität; G = Gas; F = Fernwärme; W = Wasser; K = Kanal;

Grünflächen

private Grünfläche

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

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

Maßnahmen für Flächen I - V siehe Pflanzliste.

In den GE- und GI- Gebieten ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen. Siehe Pflanzliste. Bei der Bestimmung der Grundstücksgröße werden die Anteile an den Ausgleichsflächen I + II nicht mitgerechnet!

Die Dach- bzw. Fassadenbegrünung gilt als Minderungsmaßnahme für die neue Bebauung. 60% der durch bauliche Anlagen versiegelten Fläche sind an den Gebäuden in Form von Dach- bzw. Fassadenbegrünung durchzuführen. Siehe Pflanzliste.

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

Sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter

F mind.

Mindestgröße der Baugrundstücke
a) in Gewerbegebieten 1.500 qm
b) in Industriegebieten 3.000 qm.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende bzw. bereits belastete Fläche zugunsten der Stadt Kreuztal (S), der Deutschen Post AG (Pt), der Westfälischen Ferngas (W), der Anlieger (A), des EWS (E)

L

Leitungsrecht

B) S O N S T I G E D A R S T E L L U N G E N

OHNE SATZUNGSCHARAKTER

Grundstücksgrenzen - vorhanden -

Gebäude - vorhanden -

Einzelhöhenpunkt mit Höhe über NN

575

numerierte Meßpunkte (NivP) als Mauerbolzen
Höhe über NN und Lage:
133 = 319,111m Hagener Straße 335
571 = 316,596m Hagener Straße 319
572 = 317,320m Im Hemmelhol 6
573 = 327,174m Auf dem Heidfeld 16
574 = 331,266m Heidfeldstraße 21
575 = 327,380m Heidfeldstraße 20
576 = 322,001m Hagener Straße 343

326

Höhenlinie (300 m ü. NN)

vorhandene Böschung

T

Verkehrsfläche mit Trennungsfunktion

M

Verkehrsfläche mit Mischfunktion

C) N A C H R I C H T L I C H

ÜBERNOMMENE, NACH ANDEREN GESETZ - LICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENE FEST - SETZUNGEN GEMÄß § 9 ABS. 6 BauGB

Schutzstreifen mit Breitenangaben für die 110 kV - Leitungstrasse der Rheinisch Westfälischen Elektrizitätswerke AG (RWE Energie AG).
In diesem Bereich besteht Bauverbot. Ausnahmen hiervon können nur mit Zustimmung der RWE Energie AG zugelassen werden. Der Bereich von 20 m Radius um die Mitte des Stahlmastfußes ist von jeglicher Bebauung freizuhalten (ERDUNGSBEREICH!!!)
Vorsorglicher Hinweis:
Mindestabstand Oberkante von baulichen Anlagen bis Unterkante Leiterseil 6,50 m (Richtmaß wegen unterschiedlichem Durchhang!!).
Im Schutzstreifenbereich sind Störungen elektronischer Geräte (PC, Steuerungen von Maschinen etc.) aufgrund von elektrischen und magnetischen Feldern nicht auszuschließen!!!

Flächen für die Wasserwirtschaft

Maßnahmen und Pflanzliste

Flächen I + II, ***Ausgleich für Bauflächenversiegelung***
Anlage einer 5 - 9 reihigen Feldhecke
Pflanzabstand 1 x 1 m im Dreiecksverband mit folgenden Pflanzarten:

Sträucher

Corylus avellana (Haselnuß)	2xv. o. B., 100 - 150 cm
Crataegus monogyna (Weißdorn)	2xv. o. B., 60 - 100 cm
Prunus spinosa (Schlehe)	2xv. o. B., 60 - 100 cm
Rosa canina (Hundsrose)	2xv. o. B., 60 - 100 cm
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	2xv. o. B., 60 - 100 cm
Sambucus racemosa (Roter Holunder)	2xv. o. B., 60 - 100 cm
Viburnum öpulus (Gemeiner Schneeball)	2xv. o. B., 60 - 100 cm

Bäume II. Ordnung

Betula pendula (Sandbirke)	Hochstamm,2xv., 8 - 10cm StU
Malus sylvestris (Wildapfel)	1+2,3j.v., 80 - 120 cm
Prunus avium (Wildkirsche)	Hochstamm,2xv., 8 - 10cm StU
Pyrus communis (Wildbirne)	1+2,3j.v., 80 - 120 cm
Sorbus aucuparia (Eberesche)	Hochstamm,2xv., 8 - 10cm StU

Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Hochstamm,2xv., 8 - 10cm StU
Fraxinus excelsior (Esche)	Hochstamm,2xv., 8 - 10cm StU
Quercus petraea (Traubeneiche)	Hochstamm,2xv., 8 - 10cm StU
Quercus robur (Stieleiche)	Hochstamm,2xv., 8 - 10cm StU

Die angegebenen Bäume I. Ordnung sollen als Solitäre alle 20 - 30 m in die Kernzone der Hecke gepflanzt werden!

Fläche III, ***Ausgleich für Bauflächenversiegelung***
Entfichtung und Wiederaufforstung
mit standortgerechten Laubbaumarten als KombinationWildkirsche / Rotbuche und Traubenkirsche / Hainbuche mit ca. 8.000 Pflanzen / ha; außerdem Anlage eines Waldaußenrandes aus den unter I + II genannten Sträuchern und Bäumen II. Ordnung mit einer Mindesttiefe nach Süden von 15 m.

Fläche IVa - d
IVa = Ausgleich für Bauflächenversiegelung
IVb = Ausgleich für Verkehrsflächenversiegelung
IVc+d = Guthabenkonto für BP NR 63 "Auf der Aue"
Extensive Wiesennutzung
keine Düngung, Abtransport des Mähgutes

Fläche V, ***Ausgleich für Bauflächenversiegelung***
Brachfläche
Die Fläche ist im Turnus von 5 Jahren zu mähen; das Mähgut ist zu entfernen.

Dachbegrünung, ***Ausgleich für Bauflächenversiegelung***
Gräser
Festuca ovina agg. (Schafschwingel)
Poa compressa (Plattenhalmrispe)
Setaria viridis (Grüne Borstenhirse)
Kräuter
Hieracium pilosella (Mausohr-Habichtskraut)
Lotus corniculatus (Hornklee)
Medicago lupulina (Hornklee)

Fassadenbegrünung, ***Ausgleich für Bauflächenversiegelung***
Fallopia aubertii (Knöterich)
Hedera helix (Efeu)
Lonicera tellmanniana (Goldgeißblatt)
Parthenocissus tricuspidata Veitchii (dreilappiger Wilder Wein)