Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 bis 3 und Abs. 7 BauGB

Art der baulichen Nutzung gemäß § 8 i. V. m. § 1 Abs. 3 und 5 BauNVO

GE e EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET

I. Zweckbestimmung: Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

II. Zulässig sind nur:
1. Lagerhäuser und Lagerplätze,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

III. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Maß der baulichen Nutzung gemäß §§ 16 - 21 BauNVO

2,4 Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

10,0 Baumassenzahl (BMZ)

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

GH 332,50 m Gesamthöhe baulicher Anlagen über NN als Höchstmaß [m]
Eine Überschreitung der festgesetzten Maximalhöhe kann für vereinzelte Dachaufbauten und das Dach überragende Gebäudeteile wie z. B. Antennen, Schornsteine, Technikräume u. ä. mit einer Grundfläche von max. 40 qm zugelassen werden und ebenso für eigenständige bauliche Anlagen wie Hebeanlagen (z.B. Kräne) u. ä., sofern von ihnen keine Störungen für die bauliche und sonstige Umgebung oder das Landschaftsbild ausgehen können, sie nicht die Wirkung von Gebäuden haben und die betriebstechnische Notwendigkeit nachgewiesen wird (Festsetzung gem. § 16 Abs. 6 BauNVO).

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gemäß §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

priv. Grün private Grünfläche

RRB Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken der Krombacher Brauerei

Hauptabwasserleitung

Mischwasserkanal

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

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier: artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:

1 Auf den so gekennzeichneten Flächen ist der Gehölzbestand zu erhalten. Einzelne Gehölze dürfen entnommen werden, wenn es für die Umsetzung der Baumaßnahmen im Plangebiet unvermeidbar ist. Jegliche Gehölzabgänge sind schnellstmöglich durch Ersatzpflanzungen mit standortheimischen Gehölzen zu ersetzen, die geeignet sind, den vorhandenen Ufergaleriewald zu ergänzen. Geeignet sind beispielsweise Esche, Bergahorn, Stieleiche und Buche. Bei allen Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze in Forstpflanzenqualität, 2-3-jährig verschult, 80-100 cm oder größer zu verwenden und in einem Pflanzabstand von 3 m zu pflanzen. Im Bereich unterirdischer Leitungen ist ein ausreichender Wurzelschutz für die Leitungen sicherzustellen.

2 Auf den so gekennzeichneten Flächen sind standortheimische Gehölze zu pflanzen, die geeignet sind, den Ufergaleriewald zu ergänzen. Geeignet sind beispielsweise Esche, Bergahorn, Stieleiche und Buche. Bei allen Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze in Forstpflanzenqualität, 2-3-jährig verschult, 80-100 cm oder größer zu verwenden und in einem Pflanzabstand von 3 m zu pflanzen. Die Gehölzpflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang in gleicher Weise zu ersetzen. Im Bereich unterirdischer Leitungen ist ein ausreichender Wurzelschutz für die Leitungen sicherzustellen.

Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Kreuztal

Für kleinere abgesetzte Flächen: Festsetzung der Flächenwidmung durch Zuordnung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:

Bei allen Gebäuden im Plangebiet, die aufgrund ihrer Baukörpergestaltung und/oder -stellung zu einer Erhöhung der Schienenverkehrslärmbelastung von mehr als 3 dB(A) an schutzbedürftiger Wohnbebauung führen können, sind die für die Erhöhung verantwortlichen Fassaden(-bereiche) schallabsorbierend mit einer Schallabsorption DL alpha von mindestens 7 dB auszuführen.

SONSTIGE PLANZEICHEN ohne Festsetzungscharakter

8 Vorhandene Gebäude, ggf. mit Hausnummer

17 Vorhandene Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

Gem. Krombach, Fl. 10 Vorhandene Flurgrenze, Gemarkung und Flurnummer

Geplante Gliederung der Flächen für die Wasserwirtschaft, siehe auch Plangenehmigungsbescheid gemäß § 68 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 01.09.2014 des Kreises Siegen-Wittgenstein (Az.: 69.1-667-530/06), bzw. geplante Gliederung des Regenrückhaltebeckens in der privaten Grünfläche

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 Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) - Archäologie -, Außenstelle Olpe (Fon: 02761/93750, Fax: 02761/937520), 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 LWL ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).
Wichtig: Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet liegen zwei archäologische Fundstellen. Westlich des Plangebietes lag eine Wassermühle, nordwestlich wurde eine hölzerne Wasserleitung - die vermutlich mit der Mühle in Zusammenhang stand - bei einer Erweiterung der Gebäude gefunden. Etwas weiter nordöstlich des Plangebietes liegt ein Verhüttungsplatz. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Reste der Mühle, weitere Wasserleitungen oder auch weitere Verhüttungsplätze innerhalb des Planbereiches liegen. Aus diesem Grunde ist die LWL Archäologie bei den weiteren Planungen frühzeitig zu beteiligen, da bei Bodeneingriffen unterhalb des Parkplatzniveaus und in den bisher unberührten Bereichen archäologische Maßnahmen notwendig sein werden. Über diese Maßnahmen kann erst entschieden werden, wenn die Planungen konkretisiert werden (Projektebene, Baugenehmigung).

Artenschutz

Bei der Durchführung der Planung sind die Zugriffsverbote und die sonstigen Regelungen der §§ 44 ff. BNatSchG zu beachten; sie gelten unmittelbar. Daraus ergibt sich u.a., dass Gehölzrodungen am bestehenden und zukünftigen Verlauf des Krombachs auf den Zeitraum von November bis März zu beschränken sind. Außerdem sind vor Gehölzrodungen die betreffenden Bäume auf das Vorhandensein von Höhlen, die von planungsrelevanten Tierarten genutzt werden können, zu kontrollieren. Das Ergebnis dieser Untersuchung und das weitere Vorgehen sollen vor Beginn der Rodungen mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt werden. Diese und weitere Maßnahmen wurden und werden dezidiert in den fachrechtlichen Genehmigungsverfahren sowie im nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren thematisiert, und zwar in Form von Hinweisen und Auflagen.

Kampfmittel

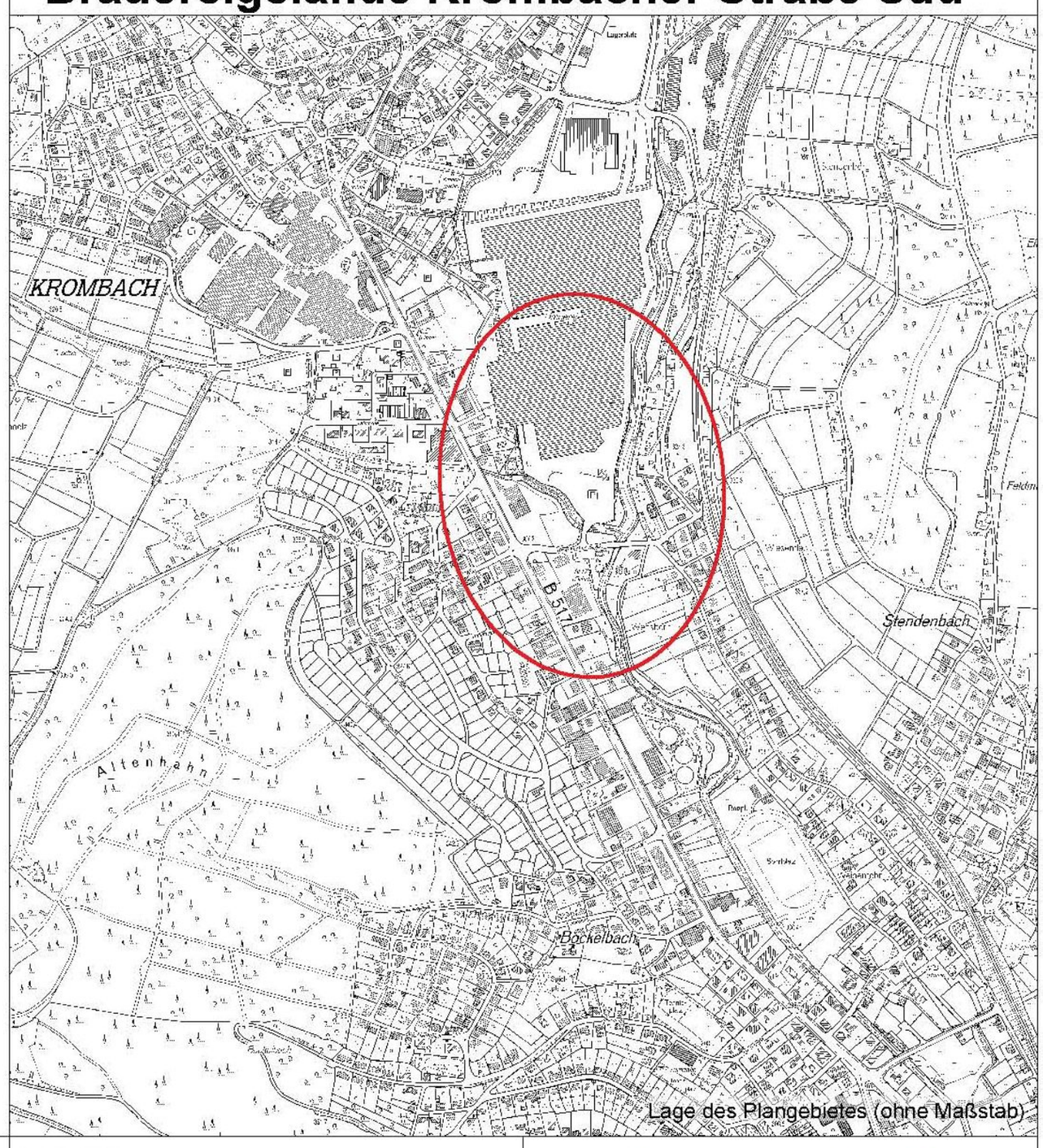
Für weite Teile des Plangebietes wurde Artilleriebeschuss festgestellt; eine kleine Fläche wurde als Stellungsbereich definiert. Eine Sondierung der Flächen ist aufgrund von Erdaufschüttungen, verschiedenen Leitungen, Kanälen und sonstigen ferromagnetischen Störungen nicht zielführend. Es ist daher mit der gebotenen Vorsicht zu arbeiten. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Nach Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz NRW planfestgestellte Flächen für die Wasserwirtschaft der Gewässer Krombach und Littfe

ND Naturdenkmal (Krombacher Eiche); Darstellung der Baumkrone

Bebauungsplan Nr. 98 "Brauereigelände Krombacher Straße Süd"



Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666 / SGV NRW 2023),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133),
- weitere Rechtsgrundlagen

jeweils in der zum Zeitpunkt der Planaufstellung geltenden Fassung.

M. 1:500

Stadtteil Krombach

Bearbeitet:	P. Kramer
Gezeichnet:	C. Schlotmann, P. Kramer

kreuztal meine stadt

Stand:	Satzung
Datum:	27.11.2014 (Stand der Bearbeitung)