PRÄAMBEL

Aufgrund der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666) und 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 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132) hat der Rat der Stadt Kreuztal am ...15.07.2004..... die 1. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen (Satzungsbeschluss).

Planzeichenerklärung
und textliche Festsetzungen

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

Abgrenzung des Änderungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten bzw. Nutzungsmaße

Art der baulichen Nutzung

GE$_e$

GEWERBEGEBIET, nutzungseingeschränkt - gemäß §§ 1 und 8 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, soweit diese Betriebe und Anlagen nicht wesentlich stören,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

Nicht zulässig sind:

1. Lagerplätze

Maß der baulichen Nutzung gemäß § § 16 - 21 BauNVO

2.4

Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

0.8

Grundflächenzahl (GRZ)

GH = 308.0 m

Höhe der baulichen Anlagen über NN als Höchstmaß [m]:
Firsthöhe bzw. Oberkante Flachdach in Meter, gemessen über Normal Null

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gemäß § 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. 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

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 Wasserläufen in einer Breite von 5,00 m beiderseits der Böschungsoberkante sowie der Außenkante der Gewässerverrohrung. Diese Bereiche sind von jeglichen Bebauungen und Nebenanlagen freizuhalten.

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche mit
Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

708

Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

Fl. 3

Flurgrenze, Flurnummer

296.88

Einzelhöhen über NN [m]

Vorhandene Böschung

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

SD / WD

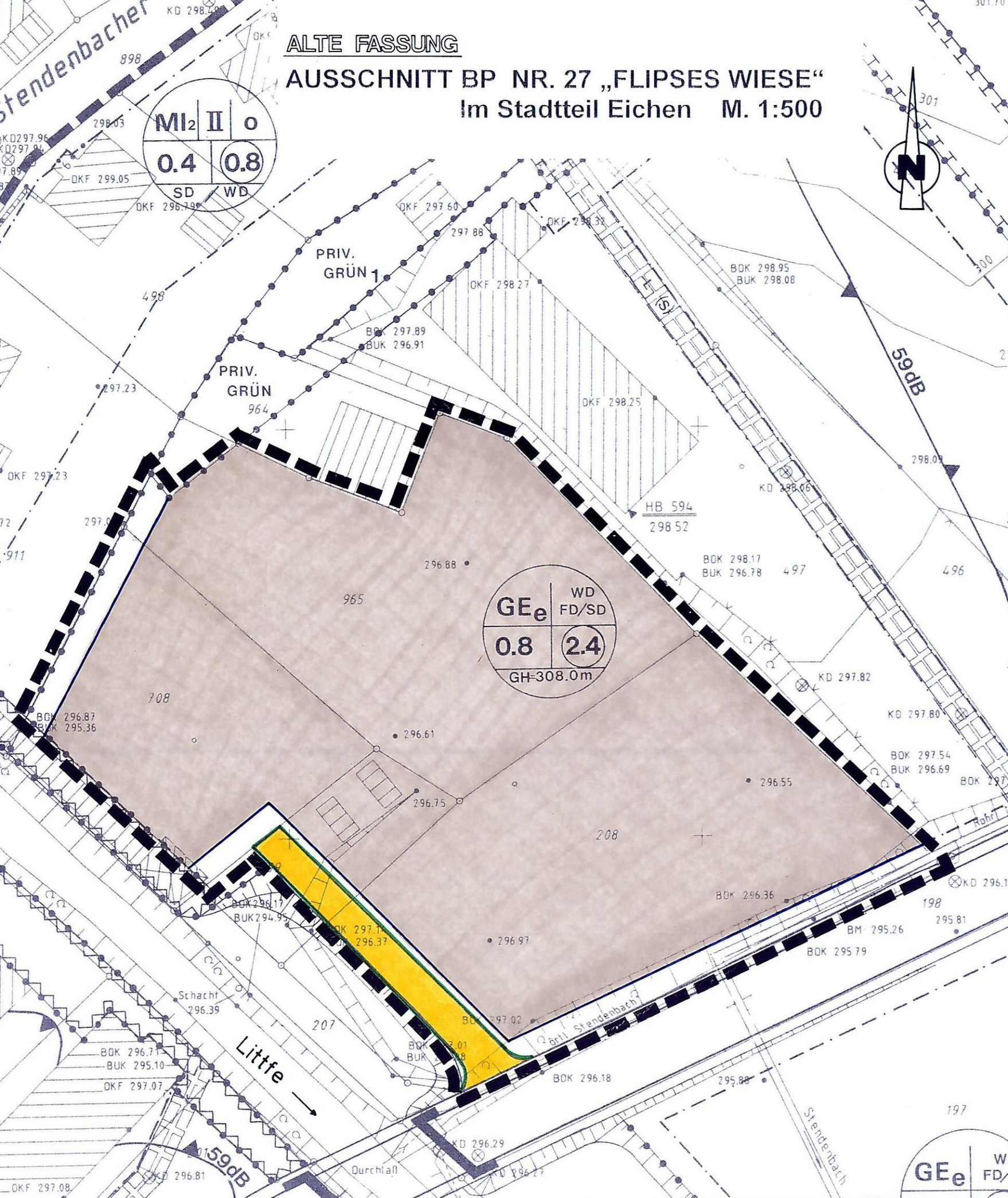
Nur Satteldach und/oder Walmdach einschließlich Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° sind zulässig. Für Nebenanlangen gem. § 14 BauNVO, gewerbliche Gebäude sowie Garagen und Carports können geringere Dachneigungen Anwendung finden.
Das gleiche gilt für Gründächer.
Folgende Dacheindeckungen für geneigte Dächer sind zulässig:

1. Dachziegel, Betondachsteine, Bitumenschindeln, Kunst- und Naturschieferschablonen der Farbtöne Basaltgrau nach RAL 7012, Rotbraun nach RAL 8012 oder Kupferbraun nach RAL 8004 oder jeweils dunkler sowie Metalleindeckungen der entsprechenden Tönung.
2. Aufbauten für alternative Energienutzung (Sonnenkollektoren, Solarzellen u.ä.) sowie Gründächer sind zulässig.

FD

Flachdach

Klarstellung: Diese Bebauungsplan-Änderung bezieht sich nicht auf die Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die im Originalplan enthalten sind. In dieser Hinsicht – wie auch hinsichtlich der Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB – gilt weiterhin der Originalplan.


ALTE FASSUNG
AUSSCHNITT BP NR. 27 „FLIPSES WIESE“
Im Stadtteil Eichen M. 1:500
MI2 | II | o
0.4 | 0.8
SD / WD
PRIV. GRÜN 1
PRIV. GRÜN
GEe | WD FD/SD
0.8 | 2.4
GH=308.0m
59dB
HB 594
298 52
Littfe
Schacht 296.39
Durchlaß
Stendenbach
BM 295.26
N