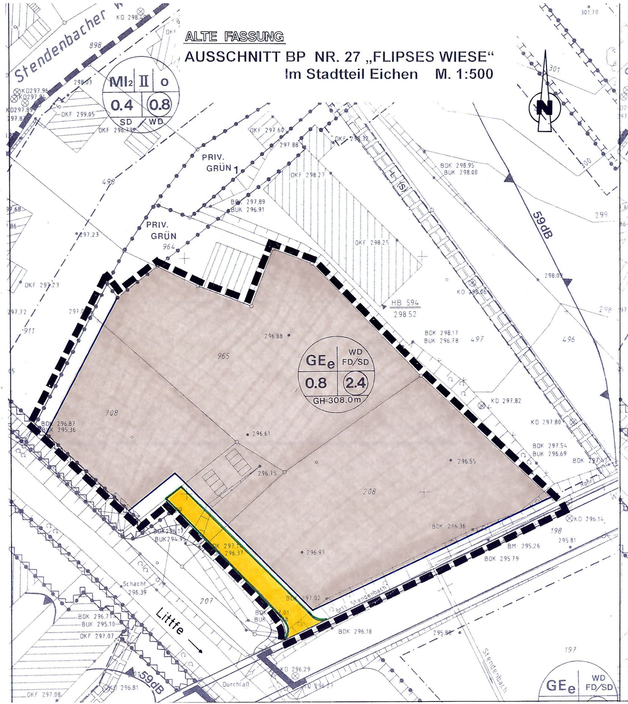
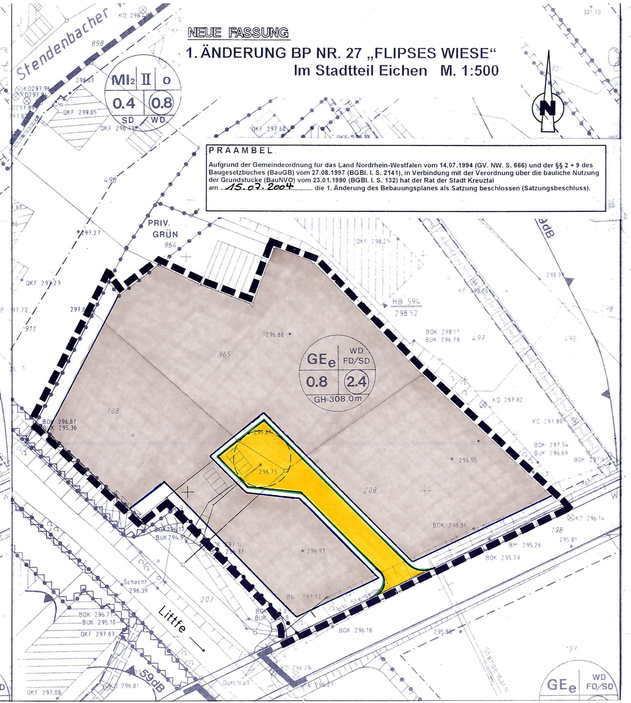




Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

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
0.8

Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

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 Nebenanlagen 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.

Verfahrensablauf

1. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB für diese Bebauungsplan-Änderung wurde am 24.04.2004 vom Rat der Stadt Kreuztal gefasst und am 06.05.2004 öffentlich bekannt gemacht.

Kreuztal, 19.07.2004 Der Bürgermeister
(Stempel) I.A. (Unterschrift)

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Planvorentwurfs und der Begründung vom _____ bis zum _____ nach Bekanntmachung der Auslegung am _____.

Kreuztal, _____ Der Bürgermeister
(Stempel) I.A. (Unterschrift)

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.05. unter Fristsetzung für eine Stellungnahme bis zum 13.06.2004 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Kreuztal, 19.07.2004 Der Bürgermeister
(Stempel) I.A. (Unterschrift)

4. Öffentliche Auslegung

Der Planentwurf samt Begründung hat nach Beschluss des Rates der Stadt Kreuztal am 07.07.2004 vom 14.07. bis zum 14.08.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 06.06.2004 bekannt gemacht.

Kreuztal, 19.07.2004 Der Bürgermeister
(Stempel) I.A. (Unterschrift)

5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Planentwurf samt Begründung hat nach Beschluss des Rates der Stadt Kreuztal am _____ vom _____ bis zum _____ erneut gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung wurde am _____ bekannt gemacht.

Kreuztal, _____ Der Bürgermeister
(Stempel) I.A. (Unterschrift)

6. Schlussbekanntmachung

Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Bereithaltung des Planes wurden gemäß § 10 Abs. 3 BauGB und gemäß § 4 GO NW in Verbindung mit der Bekanntmachungsverordnung am 26.07.2004 öffentlich bekannt gemacht.

Kreuztal, 26.08.2004 Der Bürgermeister
(Stempel) I.A. (Unterschrift)

7. Plangrundlage

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Stand der Plangrundlage: _____.

Kreuztal, _____ Der Bürgermeister
(Stempel) I.A. (Unterschrift)

8. Kopie

Diese Kopie stimmt mit dem Original und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Kreuztal, _____ Der Bürgermeister
(Stempel) I.A. (Unterschrift)

Satzung der Stadt Kreuztal
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Flipses Wiese“ im Stadtteil Eichen

Kreuztal, 27. Juli 2004

Bürgermeister