NEUE FASSUNG
1. ÄNDERUNG BP NR. 56 "AN DER KROMBACH"
IM STADTTEIL KROMBACH M. 1:500



Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

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

Art der baulichen Nutzung

MI — MISCHGEBIET gemäß § 1 und 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 Gebiets, 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 Gebiets.

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

GE — GEWERBEGEBIET gemäß § 1 und 8 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 Abstandsklasse VI der o.g. Abstandsliste.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Maß der baulichen Nutzung gemäß § § 16 - 21 BauNVO

1,2 — Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

0,6 — Grundflächenzahl (GRZ)

10,0 — Baumassenzahl (BMZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH 336,0m ü. NN — Höhe der baulicher 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, Baulinien, Baugrenzen gemäß § 22 und 23 BauNVO

o — Offene Bauweise

Baugrenze; gleichzeitig Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen

Baugrenze für unterirdische Gebäudeteile

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 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 5,00 m beiderseits der Böschungsoberkante bzw. der Außenkante der Gewässerverrohrung. Diese Bereiche sind von jeglicher Bebauung, Einfriedigungen und Nebenanlagen freizuhalten.

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

M — Mischverkehrsfläche

Grünflächen

Private Grünfläche

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

Fläche zum Anpflanzen von 4 großkronigen heimischen Bäumen

Sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter

Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Kreuztal (S) Oberseifenbachverrohrung (OSB).
Leitungsrecht

Grenze des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten bzw. Nutzungsmaße

SONSTIGE PLANZEICHEN
ohne Festsetzungscharakter

8 — Gebäude vorhanden

874 — Grundstücksgrenzen vorhanden

PRÄAMBEL

Der Rat der Stadt Kreuztal fasste in seiner Sitzung am 15.12.2005 gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) den Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan. Dem Beschluss liegen insbesondere die nachstehend aufgeführten Rechtsvorschriften zu Grunde: §§ 1 ff. des BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666) in der zur Zeit der Planaufstellung bzw. des Satzungsbeschlusses jeweils geltenden Fassung.

1. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für diese Bebauungsplan-Änderung wurde am 09.06.2005 vom Rat der Stadt Kreuztal gefasst und am 13.06.2005 öffentlich bekannt gemacht.

Kreuztal, 23.01.2006 Der Bürgermeister
I.A.
(Stempel) (Unterschrift)

2. Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.06.2005 unter Fristsetzung für eine Stellungnahme bis zum 11.07.2005 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.

Kreuztal, 23.01.2006 Der Bürgermeister
I.A.
(Stempel) (Unterschrift)

3. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Planvorentwurfs und der Begründung vom 16.06. bis zum 12.07.2005 nach Bekanntmachung der Auslegung am 13.06.2005

Kreuztal, 23.01.2006 Der Bürgermeister
I.A.
(Stempel) (Unterschrift)

4. Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.09.2005 unter Fristsetzung für eine Stellungnahme bis zum 26.10.2005 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Kreuztal, 23.01.2006 Der Bürgermeister
I.A.
(Stempel) (Unterschrift)

5. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Der Planentwurf einschließlich der Begründung und der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat nach Beschluss des Rates der Stadt Kreuztal am 08.09.2005 vom 26.10.2005 bis zum 26.11.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 16.09.2005 bekannt gemacht.

Kreuztal, 23.01.2006 Der Bürgermeister
I.A.
(Stempel) (Unterschrift)

6. Schlussbekanntmachung

Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Bereithaltung des Planes einschließlich der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB wurden gemäß § 10 Abs. 3 BauGB und gemäß § 7 GO NW in Verbindung mit der Bekanntmachungsverordnung am 06.02.2006 öffentlich bekannt gemacht.

Kreuztal, 10.02.2006 Der Bürgermeister
I.A.
(Stempel) (Unterschrift)

7. Plangrundlage

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

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

8. Kopie

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

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

stadt kreuztal

Satzung der Stadt Kreuztal

Bebauungsplan Nr. 56 " An der Krombach "

im Stadtteil Krombach

Kreuztal, den 03.02.2006 Der Bürgermeister

Bearbeitet: G.Giesler	Stand:10.08.2005
Gezeichnet: I.Berg U.Freund	
Maßstab: 1:500	