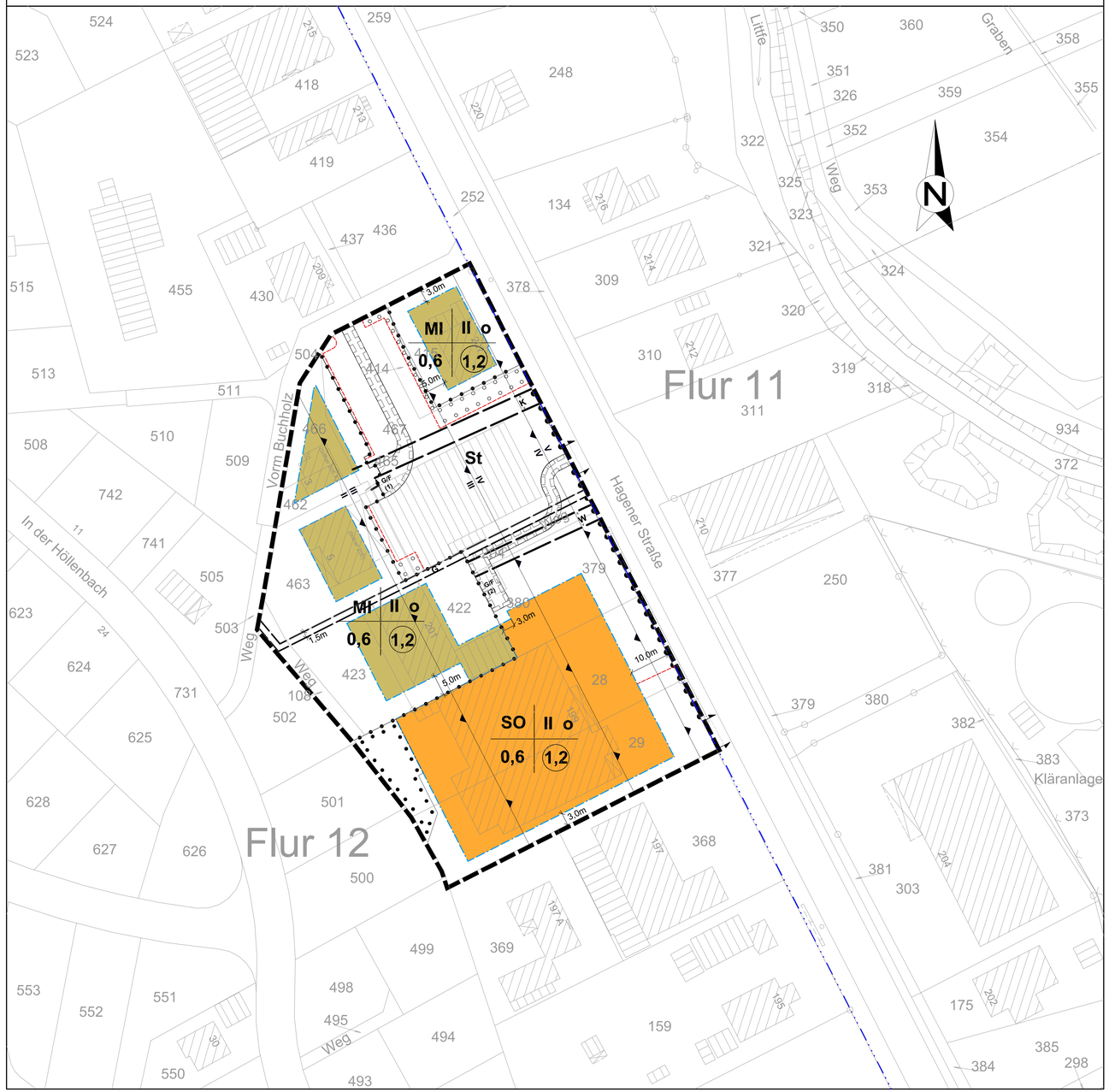
2. ÄNDERUNG BP NR. 63 "AUF DER AUE"

IM STADTTEIL KROMBACH

M. : 1:500



Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für diese Bebauungsplan-Änderung wurde am 19.09. 2013 vom Rat der Stadt Kreuztal gefasst und am 23. und 26.09.2013 öffentlich bekannt gemacht.

Kreuztal, 23.12.2013 Der Bürgermeister

L.S. I.A. gez. Kramer
(Siegel) (Unterschrift)

2. Frühzeitige Beteiligungsverfahren

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Ab.1 BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Behörden) wurde abgesehen.

Kreuztal, 23.12.2013 Der Bürgermeister

L.S. I.A. gez. Kramer
(Siegel) (Unterschrift)

3. Beteiligung der Behörden / Träger öffentl. Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.10.2013 unter Fristsetzung für eine Stellungnahme bis zum 13.11. 2013 gemäß § 13 Abs. 2 Ziffer 3 i.V.m. § 13a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB beteiligt.

Kreuztal, 23.12.2013 Der Bürgermeister

L.S. I.A. gez. Kramer
(Siegel) (Unterschrift)

4. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Planentwurf und die Begründung haben vom 14.10.2013 bis zum 13.11.2013 gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziffer 2 und § 13a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 23. und 26.09.2013 bekannt gemacht.

Kreuztal, 23.12.2013 Der Bürgermeister

L.S. I.A. gez. Kramer
(Siegel) (Unterschrift)

5. Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB für diese Bebauungsplan-Änderung wurde vom Rat der Stadt Kreuztal nach Abwägung aller abwägungsrelevanten Stellungnahmen am 19.12.2013 gefasst.

Kreuztal, 29.01.2014 Der Bürgermeister

L.S. gez. Kiß
(Siegel) (Unterschrift)

6. Schlussbekanntmachung

Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Bereithaltung des Planes wurden gemäß § 10 Abs. 3 BauGB und gemäß § 7 GO NW in Verbindung mit der Bekanntmachungsverordnung am 06. und 07.02.2014 öffentlich bekannt gemacht.

Kreuztal, 12.02.2014 Der Bürgermeister

L.S. I.A. gez. Kramer
(Siegel) (Unterschrift)

7. Plangrundlage

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

Kreuztal, _____ Der Bürgermeister

I.A.
(Siegel) (Unterschrift)

8. Kopie

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

Kreuztal, _____ Der Bürgermeister

I.A.
(Siegel) (Unterschrift)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023),

jeweils in der aktuellen Fassung,

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133)

und u.a. Rechtsgrundlagen.

Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 Abs. 1, 1a, 3 und Abs. 7 BauGB

Art der baulichen Nutzung

MI — MISCHGEBIET gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 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.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der unter vorgenannter Ziffer 8 bezeichneten Teile des Gebiets.

SO — SONSTIGES SONDERGEBIET „LEBENSMITTELVOLLSORTIMENTER" gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Zulässig sind:

1. ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.500 qm entsprechend der nachstehenden Verkaufsflächenaufteilung gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Kreuztal*) und der Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008 (WZ 2008):

   a) Kernsortiment Verkaufsfläche (VK) max. 1.450 qm:

   - Lebensmittel (WZ 47.11, WZ 47.2)
   - Getränke (WZ 47.11, WZ 47.25)
   - Reformwaren (WZ 47.2, WZ 47.29)
   - Tabakwaren (WZ 47.11, 47.26)
   - Drogerieartikel (WZ 47.75)
   - Hygieneartikel einschließlich haushalsüblicher Putz- und Reinigungsmittel (WZ 47.75, 47.74)
   - Schnittblumen und kleine Topfpflanzen (Teilsegment aus WZ 47.76.1)

   b) Randsortiment VK max. 50 qm:

   - Zeitschriften, Zeitungen (WZ 47.62.1)
   - Allgemeiner Grundbedarf an Schreibwaren (u.a. Schulhefte, Zeichenblöcke, Briefpapier, Schreibgeräte, Blei und Buntstifte, Malkästen für den Schülerbedarf, nicht spezialisierter Bürobedarf - entsprechend aus WZ 47.62.2)
   - Bekleidung, Schuhe, Lederwaren (WZ 47.71, WZ 47.72)
   - Spielwaren / Sportartikel (WZ 47.64, WZ 47.65)
   - Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren und Einrichtungszubehör (ohne Möbel, WZ 47.51, WZ 47.53, Teilsegment aus 47.59)
   - Tierfutter (WZ 47.11, WZ 47.2)

2. die zugehörigen Stellplätze und Zufahrten,
3. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO.

*) Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2006/2007 der Stadt Kreuztal vom Dezember 2009 (Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB per Beschluss des Rates der Stadt Kreuztal vom 08.07.2010)

Maß der baulichen Nutzung gemäß § § 16 - 21 BauNVO

1,2 — Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind vollständig auf die Geschossfläche anzurechnen.

0,6 — Grundflächenzahl (GRZ)

Sofern die zeichnerisch dargestellte überbaubare Fläche kleiner ist als die rechnerisch zu ermittelnde zulässige Grundfläche, gilt die kleinere Fläche. D.h., die zulässige Grundfläche entspricht in diesem Fall der überbaubaren Fläche.

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gemäß § 22 und 23 BauNVO

o — Offene Bauweise

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Ausnahmsweise kann ein Vortreten von Gebäudeteilen von höchstens 60 cm vor die Baugrenze zugelassen werden, sofern das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung dadurch nicht überschritten wird (Festsetzung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB). Satz 2 gilt nicht für Baugrenzen an Wasserflächen und Verrohrungen sowie an mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen.

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Verkehrsflächen: Anschluss des Sondergebietes an die Hagener Straße

Ein- und Ausfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf diesen Flächen ist eine blickdichte Hecke als Sichtschutzbepflanzung mit einer Pflanzdichte von mind. 2 Pflanzen auf 3 qm und einer Endwuchshöhe von mind. 1,5 m aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen anzulegen (Beispiele siehe Pflanzliste), fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Der vorhandene Gehölzbestand zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Sonstige Planzeichen und Texte mit Satzungscharakter

St — Umgrenzung von Stellplätzen

G/W/K — Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen für: Gasleitung (G) zugunsten der Open Grid Europe; Wasserleitung (W) und Kanal (K), jeweils zugunsten von Anliegern und Stadt

G/F — Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger des Flurstücks 463 (1) und der Anlieger des Flurstücks 422 (2).

Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten im Plangebiet sind für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 bis 10 der DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise", Ausgabe 1989) erfüllt werden. Für Räume mit Orientierung zur Hagener Straße hin, die den Lärmpegelbereichen III bis V zuzuordnen sind und dem dauernden Aufenthalt im Nachtzeitraum dienen (Schlafzimmer, Kinderzimmer), ist der Einbau schallgedämmter Lüftungselemente erforderlich. Die DIN 4109 wird als Gegenstand dieser Festsetzungen Bestandteil dieser Bebauungsplan-Änderung und gemeinsam mit dieser Änderung im Baudezernat der Stadt Kreuztal zur Einsichtnahme bereitgehalten. Sie ist außerdem erhältlich beim Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin, www.beuth.de.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplan-Änderung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten bzw. Nutzungsmaße

Sonstige Planzeichen
ohne Satzungscharakter

2 — Vorhandene Gebäude, ggf. mit Hausnummer

273 — Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

Fl. 11 — Flurgrenze (hier zugleich Gemarkungsgrenze), Flurnummer

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 Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Fon: 02761/93750, Fax: 02761/2466), 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 Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

II / III — Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

... infolge Straßenverkehrslärms mit Angabe des jeweiligen Bereichs gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau". Der maßgebliche Außenlärmpegel beträgt für den Lärmpegelbereich (LPB) II: >55 bis <=60 dB(A), den LPB III: >60 bis <=65 dB(A), den LPB IV: >65 bis <=70 dB(A) und den LPB V: >70 bis <=75 dB(A).

PFLANZLISTE

Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Fagus sylvatica (Rotbuche), Fraxinus excelsior (Esche), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde), Ulmus glabra (Bergulme)

Bäume II. Ordnung

Acer platanoides (Spitzahorn), Betula pendula (Sandbirke), Carpinus betulus (Hainbuche), Malus sylvestris (Wildapfel), Prunus avium (Wildkirsche), Pyrus communis (Wildbirne), Sorbus aucuparia (Eberesche)

Sträucher

Corylus avellana (Haselnuß), Crataegus monogyna (Weißdorn), Prunus spinosa (Schlehe), Ribes idaeus (Himbeere), Rosa canina (Hundsrose), Rubus fruticosus (Brombeere), Sambucus nigra (Schw. Holunder), Sambucus racemosa (Rot. Holunder), Viburnum opulus (Gem. Schneeball)

Hinweis

Es handelt sich um eine beispielhafte Auflistung grundsätzlich geeigneter Pflanzenarten im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Die Eignung der Gehölze ist, bezogen auf die jeweiligen Standortbedingungen, im Einzelfall zu überprüfen.

stadt kreuztal

Satzung der Stadt Kreuztal	
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 63 "AUF DER AUE"	
im Stadtteil Krombach	
Bearbeitet: P. Kramer	Stand Satzungsbeschluss 19.12.2013
Gezeichnet: I. Berg	
Maßstab: 1:500	