PRÄAMBEL

Aufgrund der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 7. 1994(GV. NW. S. 666), der §§ 2 + 9 des Baugesetzbuches(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997(BGBl. I. S. 2141), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990(BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 4. 1993(BGBl. I. S. 466) und § 86 Abs. 4 BauONW in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218, 982/SGV. NW. 232)
hat der Rat der Stadt Kreuztal am.....26.03.1998.....
die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 BauGB sowie die Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 Abs. 4 BauONW als **SATZUNG** beschlossen.

Stadt Kreuztal 20 Kreis Siegen-Wittgenstein

A) FESTSETZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 und 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten bzw. Nutzungsmaße

Art der baulichen Nutzung

MI

Mischgebiet gemäß § 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 Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise zulässig sind:

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

Bei dem in den folgenden GE- Gebieten verwendeten Begriff "Abstandsliste" handelt es sich um die Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales in der Fassung vom 21.3.1990 (MBl. NW. 1990 S. 504), zuletzt geändert durch Gem. RdErl. vom 22.9.1994 (MBl. NW. 1994 S. 1330). Die Abstände beziehen sich auf das jeweils nächst benachbarte, nicht vorbelastete Wohngebiet.

GE$_1$

Nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 i. Verb. mit §1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Ausnahmsweise zulässig sind:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern der Nachweis erbracht wird, daß die beantragte Wohnung für den Betrieb aus betriebstechnischen Gründen unbedingt notwendig ist.

Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten
2. Tankstellen

GE$_2$

Nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 i. Verb. mit §1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, ausgenommen die unter "nicht zulässig" aufgeführten Betriebsarten und Anlagen
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Es sind nur folgende Betriebsarten aus der Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Immissionsgrad zulässig.
Aus der Absatandsklasse VII die Nrn. 181, 184, 188 - 190, 192 - 195.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern der Nachweis erbracht wird, daß die beantragte Wohnung für den Betrieb aus betriebstechnischen Gründen unbedingt notwendig ist.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
3. Vergnügungsstätten

Nicht zulässig sind:

1. Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklassen I - VI sowie aus der Abstandsklasse VII die Nrn. 179, 180, 182, 183, 185 - 187, 191und 196.
2. Tankstellen

Maß der baulichen Nutzung gemäß § § 16 - 21 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0.6 — Grundflächenzahl (GRZ)

1.2 — Geschoßflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

6.5 — Baumassenzahl (BMZ)

288.00m üNN — Oberkante Gebäude (höchster Punkt)

*Maßgebend für die Höhenberechnung ist **das** Gelände, welches in der diesem Bebauungsplan integrierten Kartengrundlage (Kataster und Topographie des Vermessungsbüros Stahl vom 06. April 1995 in Form von Einzelhöhenpunkten und Höhenlinien definiert ist. Zur sicheren Umsetzung der Höhen auf das jeweilige Grundstück dienen die Meßorte 577 - 582 in Form von Mauerbolzen. Die Beschreibung dieser Meßorte erfolgt unter "SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE SATZUNGS-CHARAKTER" in dieser Legende*

Bauweise, überbaubare Fläche gemäß §§ 22 + 23 BauNVO

O — offene Bauweise

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. 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.

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

T — Verkehrsfläche im Trennprinzip

M — Verkehrsfläche im Mischprinzip

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
ZWECKBESTIMMUNG:

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

V — Verkehrsgrün

Grünflächen

öffentliche Grünfläche

private Grunflache
Zweckbestimmung: Gartenland

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

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

ANPFLANZEN:

Bäume

Sträucher

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. §9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

ERHALTUNG:

Bäume

Sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter

L (S) — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Kreuztal (S)

Leitungsrecht

▲ 69 dB — **Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (Isophone – Nur Darstellung!)**

Schallschutz
In den wie folgt festgesetzten Bereichen müssen nach außen abschließende Bauteile (Wände, Fenster usw.) von Schlafräumen mindestens nachstehende bewertete Schalldämmaße haben:

SSK	erforderliche Schalldämmaße R'w in dB		Außenlärmpegel Lma in dB im
	Fenster	übrige Bauteile	MI
1	20 bis 24	25 bis 29	50 bis 54
2	25 bis 29	30 bis 34	55 bis 59
3	30 bis 34	35 bis 39	60 bis 64
4	35 bis 39	40 bis 44	65 bis 69
5	40 bis 44	45 bis 49	70 bis 74

Für Wohnräume kann eine SSK niedriger zugelassen werden
Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen über diese zu treffenden Maßnahmen abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, daß der Außenlärmpegel wegen beispielsweise hinzukommender Bebauung (Abschirmung) geringer ist, als zur Zeit des Satzungsbeschlusses!

B) GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUONW

SD/WD — Satteldach oder Walmdach einschließlich Krüppelwalm mit Dachneigungen zwischen 30° und 45° sind zulässig.
Für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie für Garagen und Carports können geringere Dachneigungen Anwendung finden. Das gleiche gilt für begrünte Dächer.
Folgende Dacheindeckungen 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 Metalldeckungen der entsprechenden Tönung
2. Aufbauten für alternative Energienutzungen (Sonnenkollektoren, Solarzellen u.ä.) sowie Gründächer sind zulässig.

FD — Flachdach

C) SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE SATZUNGSCHARAKTER

Grundstücksgrenzen - vorhanden -

Gebäude - vorhanden -

286 — Höhenlinie (300 m ü. NN)

vorhandene Böschung

Mauerbolzen