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.

Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten,
2. Tankstellen.

MK — **KERNGEBIET gemäß § 1 und 7 BauNVO**

Zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
6. Sonstige Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen, die nicht unter Nr. 5 und 6 fallen.

Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten,
2. Tankstellen,
3. Bordelle als Unterart der Gewerbebetriebe,
4. Sexshops als Unterart der Einzelhandelsbetriebe.

Maß der baulichen Nutzung gemäß § § 16 - 21 BauNVO

3,0 — 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.

1,0 — 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

II - III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gemäß § 22 und 23 BauNVO

Baulinie

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien. Ausnahmsweise kann ein Vortreten von Gebäudeteilen von höchstens 60 cm vor die Baugrenze bzw. Baulinie sowie ein Zurücktreten von Gebäudeteilen von höchstens 60 hinter die Baulinie 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.

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Außer den in den §§ 2 bis 13 BauNVO genannten Anlagen können auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Die Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können im Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung "Fußgängerbereich"

▼▲ Ein- und Ausfahrt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

Private Grünfläche

Zweckbestimmung "Parkanlage"

Sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter

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

L — Leitungsrecht

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten bzw. Nutzungsmaße

SONSTIGE PLANZEICHEN
ohne Satzungscharakter

8 — Vorhandene Gebäude, ggf. mit Hausnummer

874 — Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

Fassadengestaltung

Die nachfolgenden Gestaltungsvorschriften gelten nur für den Bereich der festgesetzten Baulinie an der Marburger Straße.
Für die Fassadengestaltung sind nur die in den nachstehenden RAL-Farbregistern definierten Farbtöne zulässig:
Hellelfenbein - RAL 1015, Lichtgrau - RAL 7035, Cremeweiß - RAL 9001, Weißaluminium - RAL 9006 oder jeweils entsprechend heller.
Für Werbeanlagen und untergeordnete Gestaltungselemente ist auch der Farbton Feuerrot - RAL 3000 zulässig.
Für Vorsprünge oder andere Gliederungselemente sind auch die Farbtöne Schiefergrau - RAL 7015 und Karminrot - RAL 3002 oder heller zulässig, sofern sie 10% der Gesamtfassadenlänge im Bereich der Baulinie nicht überschreiten.
Der Glasanteil der Fassade muss mind. 25% der Gesamtfassadenfläche in diesem Bereich betragen.

Eingangsbereich für großflächige Einzelhandelsbetriebe

Für die tragende und sichtbare Konstruktion des Haupteingangsbereiches ist nur der Farbton Eisengrau - RAL 7011 oder heller zulässig.

Werbeanlagen

Die folgenden Gestaltungsvorschriften gelten für das gesamte Plangebiet.
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Werbeanlagen, wie z.B. Leuchtreklame, reflektierende Elemente u.ä. sind nicht zulässig, wenn von ihnen unzumutbare Beeinträchtigungen auf die Wohnbebauung ausgehen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

KENNZEICHNUNG
gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Im Plangebiet ist damit zu rechnen, dass der Untergrundaufbau keinen geeigneten Gründungshorizont zur Abtragung von hohen punktförmigen Tragwerkslasten darstellt. Hier sind gegebenenfalls separate Baugrunduntersuchungen erforderlich. Näheres siehe Bericht zur Untergrunderkundung Nr. IUB 05-HN-0058 (2), der Ingeniergesellschaft mbH Dr. Eisele, Heilbronn.

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

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).