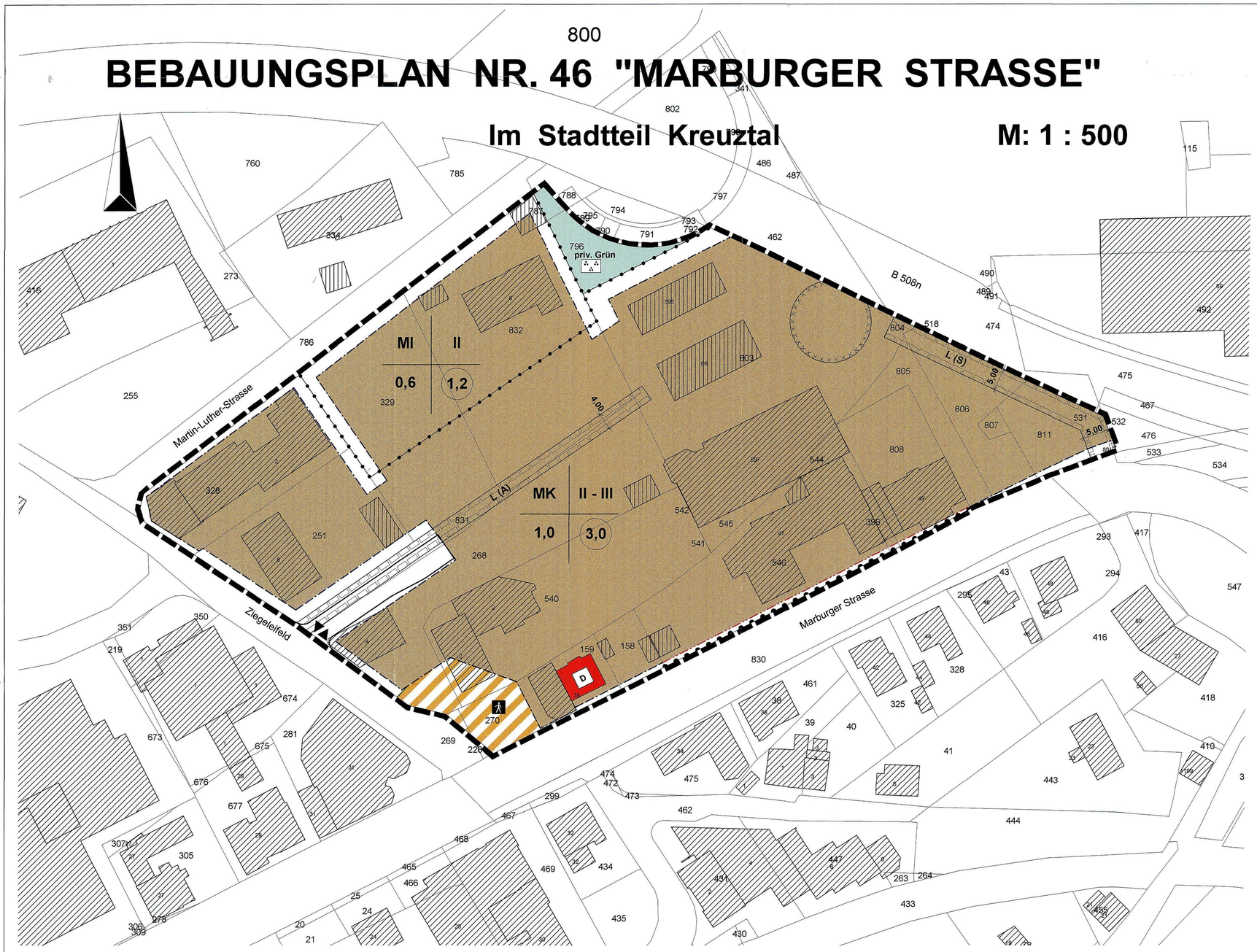
BEBAUUNGSPLAN NR. 46 "MARBURGER STRASSE"

Im Stadtteil Kreuztal

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.

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

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).

---

1. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für diesen Bebauungsplan wurde am 24.02.2005 vom Rat der Stadt Kreuztal gefasst und am 03.06.2005 öffentlich bekannt gemacht.

Kreuztal, 06.03.2006 Der Bürgermeister
(Stempel) I.A. (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 zum11.07.2005 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.

Kreuztal, 06.03.2006 Der Bürgermeister
(Stempel) I.A. (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 13.06.2005 bis zum 12.07.2005 nach Bekanntmachung der Auslegung am 03.06.2005.

Kreuztal, 06.03.2006 Der Bürgermeister
(Stempel) I.A. (Unterschrift)

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.11.2005 unter Fristsetzung für eine Stellungnahme bis zum 22.12.2005 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Kreuztal, 06.03.2006 Der Bürgermeister
(Stempel) I.A. (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 24.10.2005 vom 22.11.2005 bis zum 22.12.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 10.11.2005 bekannt gemacht.

Kreuztal, 06.03.2006 Der Bürgermeister
(Stempel) I.A. (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 11.03.2006 öffentlich bekannt gemacht.

Kreuztal, 14.03.2006 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)

PRÄAMBEL

Der Rat der Stadt Kreuztal fasste in seiner Sitzung am 23.02.2006 gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) den Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan. Gleichzeitig wurden die Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen, die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) als Festsetzungen in diesen Bebauungsplan aufgenommen worden waren. 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), § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666) und § 86 Abs. 4 BauO NRW vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 255) in der zur Zeit der Planaufstellung bzw. des Satzungsbeschlusses jeweils geltenden Fassung.

stadt kreuztal

Satzung der Stadt Kreuztal

Bebauungsplan Nr. 46 " Marburger Strasse"

im Stadtteil Kreuztal

Kreuztal, den 08.03.2006 Der Bürgermeister

Bearbeitet:	G.Giesler	Stand: Satzungsbeschluss
Gezeichnet:	I.Berg	geä. 18.10.2005
	U.Freund	geä. 26.01.2006
Maßstab:	**1:500**	