P R Ä A M B E L

Aufgrund der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.8.1984(GV NW. S.475/SGV. NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.5.1991(GV NW. S.214/SGV NW 2023), der §§2 u. 9 des Baugesetzbuches(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986(BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.9.1990(BGBl. I. S. 885), 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 23.9.1990(BGBl. I. S. 885) und §86 Abs. 4 BauONW in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW S.218),

hat der Rat der Stadt Kreuztal am .....31.08.1995.....

die planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 10 BauGB sowie die Gestaltungsvorschriften gem. § 86 Abs. 4 BauONW dieses Bebauungsplanes als SATZUNG beschlossen.

Legende zum Bebauungsplan Nr. 47 "Stadtmitte"

A. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen. Auch die Straßenbegrenzungslinien stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar.

Art der baulichen Nutzung

MI

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betrieb des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe

Nicht zugelassen werden:

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2

Tankstellen

MK

Kerngebiet gem. § 7 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 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
7. Vergnügungsstätten mit einersummierten Nutzfläche im gesammten Gebiet von maximal 300m^2

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Sonstige Wohnungen

Nicht zugelassen werden:

1. Tankstellen, die nicht im Zusammenhang mit Parkhäusern oder Großgaragen stehen.
2. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen

Maß der baulichen Nutzung

1,0 Grundflächenzahl (GRZ)

3,0 Geschoßflächenzahl (GFZ)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

III Zahl der Vollgeschosse - zwingend -

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

o Offene Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (blau) bestimmt. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude oder Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Geringfügige Vorsprünge bis zu 60 cm von Gebäudeteilen können zugelassen werden, ausgenommen in den von jeglicher Bebauung freizuhaltenen Flächen zur Gewässerunterhaltung.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen sind gem. § 14 BauNVO als Ausnahme in nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinien

Verkehrsflächen

T Trennungssystem (Trennung zwischen Fahrbahn und Gehweg)

M Mischungssystem (keine Trennung zwischen Fahrbahn und Gehweg)

V Verkehrsgrün

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Fußgängerbereich

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Anzupflanzende Bäume. Der endgültige Standort der anzupflanzenden Bäume kann erst im Zusammenhang mit Tiefbauarbeiten unter Berücksichtigung der tatsächlichen Trassen unterirdischer Leitungen festgelegt werden.

Zu erhaltende Bäume

B. Sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter

ST im Kellergeschoß — Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze im Kellergeschoß

Umgrenzung von Flächen zur Gewässerunterhaltung, die von jeglicher Bebauung frei zu halten sind, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10

Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche.

Mit Leitungsrecht zu belastende schmale Fläche.

L(S) Leitungsrecht zugunsten der Stadt

Schallschutzvorkehrungen für die verbindliche Leitplanung

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Schallimmissionen)

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

SSK	erforderliche Schalldämmaße Rw in dB		Außenlärmpegel Lma in dB im			
	Fenster	übrige Bauteile			MI	MK
1	20 bis 24	25 bis 29			50 bis 54	55 bis 59
2	25 bis 29	30 bis 34			55 bis 59	60 bis 64

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

C. Gestaltungsvorschriften gem. § 86 Abs. 4 BauO NW

SD Satteldach **FD** Flachdach

30°-45° Dachneigung

Bei den Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO können auch geringere Dachneigungen sowie Flächdächer zugelassen werden.

D. Sonstige Planzeichen ohne Satzungscharakter

Gebäude vorhanden

Grundstücksgrenzen vorhanden

verrohrter Bachlauf (Stählerwiesenbach)

E. Nachrichtlich übernommene nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzung gem. § 9 Abs. 6 BauGB

B 508 planfestgestellt

Systemschnitt zur Darstellung der Tiefgarage

M. 1:200

