PRÄAMBEL

Der Rat der Stadt Kreuztal fasste in seiner Sitzung am 15.02.2007 gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) den Satzungsbeschluss für diese Bebauungsplan-Änderung. 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) sowie § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666) in der zur Zeit der Planaufstellung bzw. des Satzungsbeschlusses jeweils geltenden Fassung.

Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

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

Art der baulichen Nutzung

MK

KERNGEBIET gemäß § 7 i.V.m. § 1 Abs. 5 bis 7 BauNVO

Zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
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 im 1. Obergeschoss und darüber.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Sonstige Wohnungen im Erdgeschoss, wenn sie einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des Erdgeschosses ausmachen und unzumutbare Beeinträchtigungen für die Wohnnutzung nicht gegeben sind.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

1 Vergnügungsstätten,
2. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
3 Tankstellen, die nicht unter Nr.2 fallen.

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 - IV

Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß ~~/ als Höchstmaß~~

Ausnahmsweise kann die Zahl der Vollgeschosse um ein Geschoss erhöht werden, wenn dadurch die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ und GFZ nicht überschritten werden und wenn dieses zusätzliche Geschoss nur über maximal zwei Drittel des darunter liegenden Geschosses eine Höhe von 2,30 m oder mehr aufweist (Festsetzung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB).

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gemäß § 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

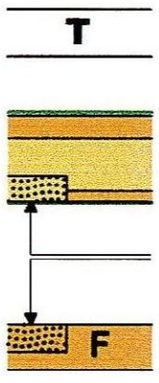
Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen sind bestimmt durch Baugrenzen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen wie z.B. Vordächern, Wandpfeilern, Beleuchtungskörpern und Werbeanlagen vor die Baugrenze in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Für Vordächer im Erdgeschossbereich zur Marburger Straße hin kann eine weitergehende Überschreitung der Baugrenze ggf. bis an die Grundstücksgrenze heran zugelassen werden, sofern die Sicherheit und Ordnung des öffentlichen Verkehrs gewahrt bleibt (Festsetzung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO).

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Auf den nichtüberbaubaren Flächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden; das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche im Trennsystem
(Trennung zwischen Fahrbahn und Gehweg)
mit
Straßenbegrenzungslinie
Gehweg
Fahrbahn
Schrammbord
Straßenbegrenzungslinie und
Grünflächen innerhalb der Verkehrsanlage

(Gliederung der Straßenverkehrsfläche als unverbindlicher Hinweis!)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fußweg"

Sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung / Erweiterung

SONSTIGE PLANZEICHEN
ohne Festsetzungscharakter

Vorhandene Gebäude, ggf. mit Hausnummer

Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

Fl.11

Flurgrenze, 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).

Bauvorhaben an der Bahnlinie Hagen-Siegen

Die DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Köln, Deutz-Mülheimer Straße 22-24 in 50679 Köln soll in Verfahren zur Genehmigung baulicher Anlagen im Grenzbereich zur Bahn beteiligt werden. Anpflanzungen im Grenzbereich zur Bahn sollen mit der DB Netz AG, NL West, Unionstraße 5 in 59067 Hamm, abgestimmt werden. Bauvorhaben an Bahnlinien können neben Schallimmissionen auch Immissionen in Form von Erschütterungen und elektromagnetischen Einwirkungen ausgesetzt sein; hierzu muss ggf. eine Einzelfallprüfung im Genehmigungsverfahren erfolgen. Dem Bahngelände darf kein Niederschlagswasser oder sonstiges Abwasser zugeleitet werden. Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn dürfen nicht zu Blendungen oder Täuschungen der Triebfahrzeugführer führen; hierzu muss ggf. eine Einzelfallprüfung im Genehmigungsverfahren erfolgen.

An der der Bahnlinie nächstgelegenen Bebauung sind folgende Lärmpegel - Beurtei-lungspegel Lr - zu erwarten: 54 dB (A) tags und 48 dB (A) nachts. Es wird empfohlen, die Fenster von Wohn- und Schlafräumen mit schalldämmenden Lüftungen zu versehen.