PRÄAMBEL

1)

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 19.11.1999 L.S.

die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 BauGB sowie die Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 Abs. 4 BauONW als **SATZUNG** beschlossen.

Legende zur 1. vereinfachten Änderung des BP. Nr. 47 „Stadtmitte"

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung der Änderung

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

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.

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

40°-50° Dachneigung

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

D. Sonstige Planzeichen ohne Satzungscharakter

Gebäude vorhanden

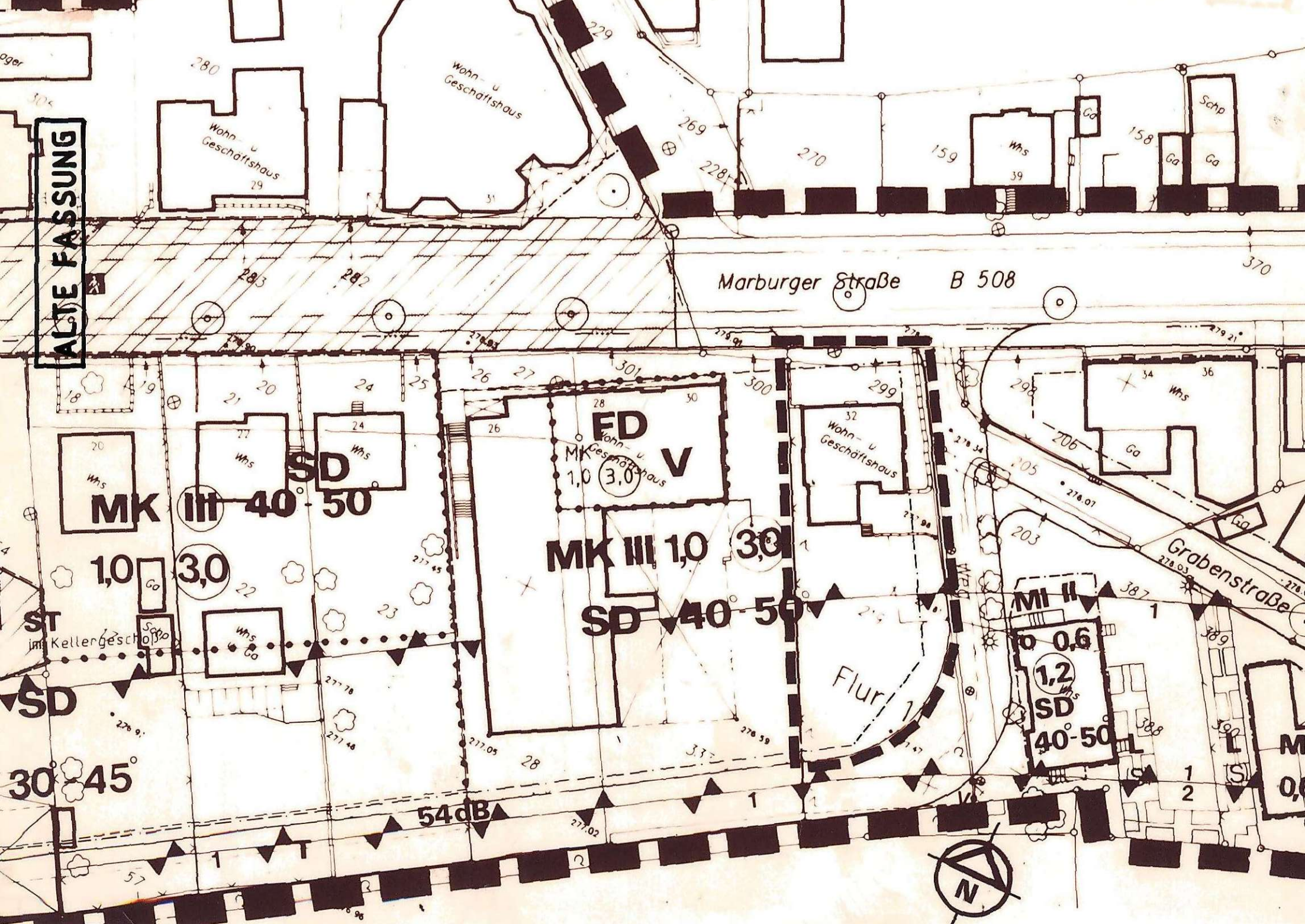
Grundstücksgrenzen vorhanden

Stützmauer vorhanden

BEGRÜNDUNG:

DER BEBAUUNGSPLAN NR. 47„STADTMITTE"IST SEIT DEM 04.01.1996 RECHTSVERBINDLICH.

UM EINE WIRTSCHAFTLICH OPTIMALE AUSNUTZBARKEIT DER FLURSTÜCKE NR. 299 UND 219 ZU ERREICHEN, IST BEABSICHTIGT, DIE ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSGRENZE ENTLANG DER VORHANDENEN STÜTZMAUER ZU FÜHREN.
SOMIT VERGROSSERT SICH DIE ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UM CA. 82 QM.
GRUNDZÜGE DER PLANUNG WERDEN NICHT BERÜHRT.
DIE ÄNDERUNG IST MIT EINER GEORDNETEN STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNG VEREINBAR.


ALTE FASSUNG
Marburger Straße B 508
Wohn- u Geschäftshaus
MK III 40 - 50
1,0 3,0
SD
FD
V
MK 1,0 3,0
MK III 1,0 3,0
SD 40 - 50
ST im Kellergeschoß
SD
30 - 45
54dB
Flur 1
MI II
o 0,6
1,2
SD
40-50
Grabenstraße
N