PRÄAMBEL

Aufgrund der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14. 7. 1994(GV. NW. S. 666), der §§ 2 + 9 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. 1. 1990 (BGBl. I. S. 132) hat der Rat der Stadt Kreuztal am.....~~10.05.2000~~ 29.06.2000.....die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 BauGB als SATZUNG beschlossen.

Legende zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 33 "In den Brüchen" im Stadtteil Ferndorf

A) F E S T S E T Z U N G E N gem. § 9 Abs. 1 und 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Abgrenzung des Änderungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten bzw. Nutzungsmaße

Art der baulichen Nutzung

Bei dem in den folgenden GE- Gebieten verwendeten Begriff "Abstandsliste" handelt es sich um die Abstandsliste zum Abstandserlaß des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02. 04. 1998, MBl. NW. 1998 S. 744

GE 1

GEWERBEGEBIET gemäß § 8 i. V. mit § 1 Abs. 4,5,6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke
5. Betriebsarten der Abstandsklassen VII die lfd. Nr. 192 - 212 der Abstandsliste 1998 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998, Mbl. NW 1998 S. 744 und Anlagen mit ähnlichem Emmissionsgrad

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
3. Verkaufstätigkeiten, die im Zusammenhang mit dem produzierenden, reparierenden und installierenden Gewerbes stehen mit einer Ver kaufsfläche, die deutlich dem v.g. Gewerbes untergeordnet ist.

Nicht zulässig sind:

1. Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VI die lfd. Nr. 1 - 191 der Abstandsliste 1998 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordning und Landwirtschaft vom 02.04.1998, Mbl. NW 1998 S .744 und Anlagen mit ähnlichem Emmissionsgrad
2. Vergnügungsstätten
3. Einzelhandelsbetriebe in Form des isolierten Einzelhandels und Ver kaufsstellen an den Endverbraucher in Form des isolierten Einzel handels

GE 2

GEWERBEGEBIET gemäß § 8 i. V. mit § 1 Abs. 4,5,6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke
5. Betriebsarten der Abstandsklassen VI und VII die lfd. Nr. 154 - 212 der Abstandsliste 1998 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998, Mbl. 1998 S. 744 und Anlagen mit ähnlichem Emmissionsgrad

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
3. Verkaufstätigkeiten die im Zusammenhang mit dem produzierenden, reparierenden und installierenden Gewerbes stehen mit einer Ver kaufsfläche, die deutlich dem v.g. Gewerbes untergeordnet ist.

Nicht zulässig sind:

1. Betriebsarten der Abstandsklassen I bis V die lfd. Nr. 1 - 153 der Abstandsliste 1998 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnund und Landwirtschaft vom 02.04.1998, Mbl. NW 1998 S. 744 und Anlagen mit ähnlichem Emmissionsgrad
2. Vergnügungsstätten
3. Einzelhandelsbetriebe in Form des isolierten Einzelhandels und Ver kaufsstellen an den Endverbraucher in Form des isolierten Einzel handels

Maß der baulichen Nutzung gemäß § § 16 - 21 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)

(16) — Geschoßflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

FH 317m ü.NN — Höhe der baulichen Anlagen: Firsthöhe in Meter, gemessen über NN.

Bauweise, überbaubare Fläche gemäß §§ 22 + 23 BauNVO

Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen (blau). Ein Vortreten von Gebäudeteilen von höchstens 60 cm vor die Baugrenze kann zugelassen werden. Das höchste Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden.

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO
Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO allgemein und nach Abs. 2 als Ausnahme zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Plege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

C) S O N S T I G E P L A N Z E I C H E N ohne Satzungscharakter

Grundstücksgrenzen - vorhanden -

300 — Höhenlinie (300 m ü. NN)

360.20 — Höhenpunkt

vorhandene Böschung

Besondere textliche Festsetzungen

Die mit den Buchstaben C und D gekennzeichneten Flächen dienen als Ausgleichsfläche für das Gewerbegebiet.

Maßnahmenkatalog

C + C1 — C Anlage einer freiwachsenen dreireihigen Feldhecke mit einheimischen stand ortgerechten Gehölze (Pflanzverband 1 x 1 m).

D — D Anlegen einer Streuobstwiese mit heimischen standortgerechten Obstbäumen (Pflanzweite 10 x 10 m)

Die fehlenden 3897 Wertepunkte für den kompletten Ausgleich werden der Ausgleichsfläche I des Bebauungsplanes Nr. 35 "An der Ley" entnommen. Die Kosten werden den zukünftigen Bauherren über die Ausgleichssatzung in Rechnung gestellt.