# Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

## FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 Abs. 1 bis 3 und Abs. 7 BauGB

### Art der baulichen Nutzung

MI

**MISCHGEBIET gemäß § 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,
7. Tankstellen,

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen.

Bei den folgenden GE- und GI – Gebieten verwendeten Begriff „Abstandsliste" handelt es sich um die Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales in der Fassung vom 9.7.1982 (SMBL. NW 280). Die Abstände beziehen sich auf das jeweils nächst benachbarte Wohngebiet.

$GI_2$

**INDUSTRIEGEBIET gemäß § 9 in Verbindung mit § 1 Abs. 4 bis 6 BauNVO**

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, ausgenommen die unter ausnahmsweise bzw. nicht zulässig genannten Betriebe und Anlagen.
2. Tankstellen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Aus Der Abstandsklasse VII nur die Betriebsarten mit den lfd. Nrn. 136 bis 139, 141 bis 144, 146, 147, 150, 151, 152, 154, 156, und 157 der o. g. Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, sofern durch über den Stand der Technik hinausgehend Maßnahmen z. B. Stellung von Gebäuden, die Emissionen soweit begrenzt werden, das schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden,
2. Wohnungen Für Aufsichts- u. Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern der Nachweis erbracht wird, das die beantragte Wohnung für den Betrieb aus betriebstechnischen Gründen unbedingt notwendig ist.

Nicht zulässig sind :

1. Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VI (lfd. Nr. 1 bis 135) und aus Abstandsklasse VII die lfd. 140, 145, 148, 149, 153 und 155 der o. g. Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

### Maß der baulichen Nutzung gemäß § § 16 - 21 BauNVO

(0,8) Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

90 Baumassenzahl (BMZ)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gemäß § 22 und 23 BauNVO

o Offene Bauweise

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksflächen

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 dabei nicht überschritten werden.

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 1 BauNVO allgemein und nach Abs. 2 als Ausnahme zulässig. Zulässig sind außerdem bauliche Anlagen, soweit sie nach Länderrecht im Bauwich zulässig sind oder zugelassen werden können. Die Zulässigkeitserklärung gilt nicht für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Wasserläufe in der Breite von 3,00 m beiderseits der Böschungsoberkante. Diese Bereiche sind von jeglicher Bebauungen und Nebenanlagen freizuhalten.

### Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
Gehweg
Fahrbahn
Schrammbord
Straßenbegrenzungslinie

→ Nur Darstellungen, keine Festsetzung

### Sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter

F mind. **Mindestgröße der Baugrundstücke**
a) In Gewerbegebieten 1500 qm
b) In Industriegebieten 3000 qm

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten bzw. Nutzungsmaße

Abgrenzung der Änderung des Bebauungsplans

Zu treffende Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB ) in den wie folgt festgesetzten Bereichen müssen nach außen abschließende Bauteile ( Wände, Fenster, Decken und Dachflächen ) von Schlafräumen mindestens nachstehende bewertete Schalldämmmaße Rw – bzw. R`w haben:

| | Schallschutzklasse SSK | Erf. Schalldämmmaß Rw (dB ) Fenster | Erf. Schalldämmmaß R`w ( dB ) Dächer Decken Wände | Außenpegel L maN in dB ( A ) Von - bis |
|---|---|---|---|---|
| 4 | 4 | 40 | 45 | 65 - 69 |
| 3 | 3 | 35 | 40 | 60 - 64 |
| 2 | 2 | 30 | 35 | 55 - 59 |
| 1 | 1 | 25 | 30 | 50 - 54 |

Für Wohnräume ist in diesen Bereichen ein um 5 dB vermindertes Schalldämmmaß Rw – bzw. R`w erforderlich. Die Schlafräume sind in dem der Straße abgewandten Gebäudeteil anzuordnen.

### Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Gebäude –vorhanden-

Grundstücksgrenzen -vorhanden –

Vorhandene Böschungen

**PRÄAMBEL**

Der Rat der Stadt Kreuztal fasste in seiner Sitzung am 14.09.06 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.

Satzung der Stadt Kreuztal
8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16
" Industriepark Ferndorftal "im Stadtteil Kredenbach

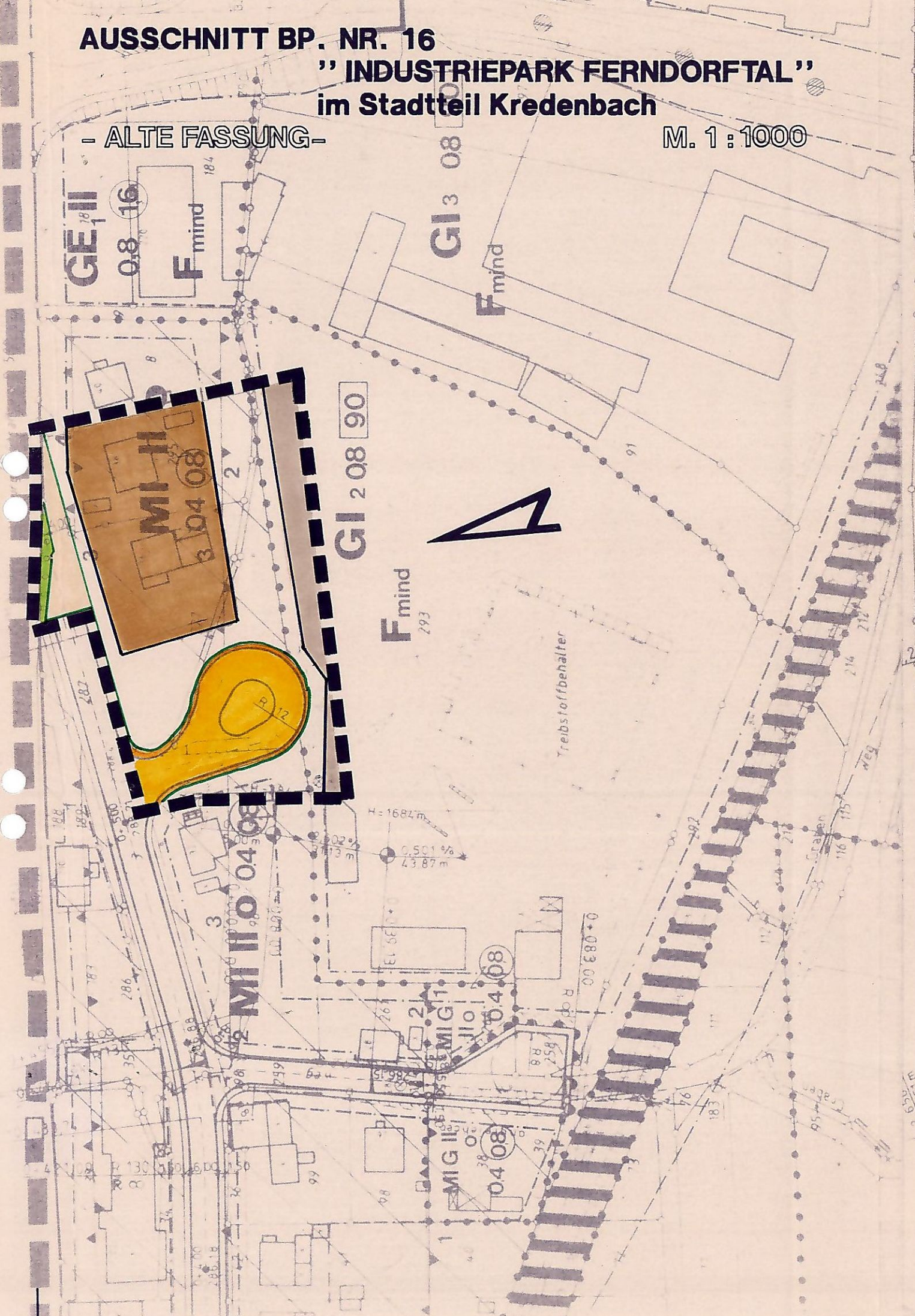
Kreuztal, den 17.11.2006

Bürgermeister

# AUSSCHNITT BP. NR. 16
## '' INDUSTRIEPARK FERNDORFTAL''
## im Stadtteil Kredenbach

- ALTE FASSUNG-

M. 1 : 1000



**Hinweis :**

**Verdachtsfläche gemäß § 2 Abs. 6 Bundes- Bodenschutzgesetz**

Nach erfolgter Altlastensanierung kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass bei Erdarbeiten kleinräumige bislang nicht bekannte Schadstoffnester angetroffen werden. Beim Plangebiet handelt es sich somit um eine Verdachtsfläche gemäß § 2 Abs. 6 BbodSchG (Bundes- Bodenschutzgesetz). Inwieweit bei der Durchführung der Planung die entsprechenden Erdschichten berührt werden, ist derzeit noch nicht absehbar. Sollten bei Erdarbeiten jeglicher Art Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung auf dem Grundstück gegeben sein, ist dies unverzüglich der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde beim Kreis Siegen- Wittgenstein zu melden. In bauordnungsrechtlichen Verfahren ist vorsorglich die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Kreises Siegen- Wittgenstein zu beteiligen.