PRÄAMBEL

Der Rat der Stadt Kreuztal fasste in seiner Sitzung am 11.09.2008 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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl.I S. 466), und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666/SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.10.2007 (GV NRW S. 380).

Planzeichenerklärung
und textliche Festsetzungen

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

Art der baulichen Nutzung

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 09.07.1982 (SMBl. NW 280). Die Abstände beziehen sich auf das jeweils nächst benachbarte Wohngebiet.

GE_2

GEWERBEGEBIET 2 gemäß § 8 i.V. mit § 1 Abs. 4 bis 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, ausgenommen die unter ausnahmsweise bzw. nicht zulässig genannten Betriebe und Anlagen,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern der Nachweis erbracht wird, dass die beantragte Wohnung für den Betrieb aus betriebstechnischen Gründen unbedingt notwendig ist, und sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Einzelhandelsnutzungen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und deren Verkaufs- und Ausstellungsflächen nur einen deutlich untergeordneten Teil der Geschossfläche, max. aber 200 qm, ausmachen.

Nicht zulässig sind:

1. Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VI (lfd. Nr. 1 bis 135) der o.g. Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. alle Formen von Einzelhandel, ausgenommen die unter "ausnahmsweise zulässig" genannten Nutzungen.

GI_4

INDUSTRIEGEBIET 4 gemäß § 9 i.V. 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 VI nur die Betriebsarten mit den lfd. Nrn. 79, 80, 84, 86, 88, 89, 90, 92, 117, 128, 129, 131 und 133 der o.g. Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, sofern durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen, z.B. Stellung von Gebäuden, die Emissionen so weit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern der Nachweis erbracht wird, dass die beantragte Wohnung für den Betrieb aus betriebstechnischen Gründen unbedingt notwendig ist, und sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
3. Einzelhandelsnutzungen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und deren Verkaufs- und Ausstellungsflächen nur einen deutlich untergeordneten Teil der Geschossfläche, max. aber 200 qm, ausmachen.

Nicht zulässig sind:

1. Betriebe der Abstandsklassen I bis V (lfd. Nr. 1 bis 71) und aus Abstandsklasse VI die lfd. Nrn. 72 bis 78, 81 bis 83, 85, 87, 91, 93 bis 116, 118 bis 127, 130, 132, 134 und 135 der o.g. Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. alle Formen von Einzelhandel, ausgenommen die unter "ausnahmsweise zulässig" genannten Nutzungen.

GI_8

INDUSTRIEGEBIET 8 gemäß § 9 i.V. 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. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern der Nachweis erbracht wird, dass die beantragte Wohnung für den Betrieb aus betriebstechnischen Gründen unbedingt notwendig ist, und sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Einzelhandelsnutzungen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und deren Verkaufs- und Ausstellungsflächen nur einen deutlich untergeordneten Teil der Geschossfläche, max. aber 200 qm, ausmachen.

Nicht zulässig sind:

1. Betriebsarten der Abstandsklassen I - V (lfd. Nr. 1 bis 71) der o.g. Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. alle Formen von Einzelhandel, ausgenommen die unter "ausnahmsweise zulässig" genannten Nutzungen.

GI_9*

INDUSTRIEGEBIET 9 gemäß § 9 i.V. 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 V nur die Betriebsarten mit den lfd. Nrn. 40 bis 44, 46, 47, 49 und 50 der o.g. Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, sofern durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen, z.B. Stellung von Gebäuden, die Emissionen so weit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern der Nachweis erbracht wird, dass die beantragte Wohnung für den Betrieb aus betriebstechnischen Gründen unbedingt notwendig ist, und sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
3. Einzelhandelsnutzungen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und deren Verkaufs- und Ausstellungsflächen nur einen deutlich untergeordneten Teil der Geschossfläche, max. aber 200 qm, ausmachen,
4. nur in den mit "*" bezeichneten Gebieten: Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten, also auch nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Einzelhandelserlass von Nordrhein-Westfalen vom 07. Mai 1996, konkretisiert durch die Kreuztaler Liste (siehe unten und siehe Einzelhandelskonzept unter www.kreuztal.de, Reiter "Wirtschaft").

Nicht zulässig sind:

Alle Formen von Einzelhandel, ausgenommen die unter "ausnahmsweise zulässig" genannten Nutzungen.

Maß der baulichen Nutzung gemäß § § 16 - 20 BauNVO

(1,6) Geschossflächenzahl (GFZ)

9,0 Baumassenzahl (BMZ)

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

[Redaktioneller Hinweis: 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 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Fläche gem. § 22 u. 23 BauNVO

Baugrenzen

Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Ausnahmsweise kann ein Vortreten von Gebäudeteilen von höchstens 60 cm vor die Baugrenze zugelassen werden, sofern das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung dadurch nicht überschritten wird (Festsetzung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB).

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind 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. Die Zulässigkeitserklärung gilt nicht für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Wasserläufe in einer Breite von 3,0 m beiderseits der Böschungsoberkante. Diese Bereiche sind von jeglichen Bebauungen und Nebenanlagen freizuhalten.

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche mit Gehweg, Fahrbahn, Gehweg
Straßenbegrenzungslinie keine Festsetzung
Gliederung der Straßenverkehrsfläche als Hinweis,

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

verfestigter Planungskorridor zu Gunsten der Straßenplanung (Südumgehung Gliederung der Grün-/Straßenfläche als Hinweis, keine Festsetzung)

Sonstige Planzeichen

F mind Mindestgröße der Baugrundstücke in Industriegebieten: 3.000 qm

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

L (H) Leitungsrecht zugunsten der Stadt Hilchenbach (H)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Änderungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Wasserflächen

23,5

Bahnstromleitung der Deutschen Bahn AG mit Schutzstreifen und Breitenangaben.

In diesem Bereich bestehen Baubeschränkungen. Bauvorhaben in diesem Bereich sind im Einzelfall mit der Deutschen Bahn AG abzustimmen.

SONSTIGE PLANZEICHEN
(ohne Planungs- bzw. Satzungscharakter)

6 Gebäude, ggf. mit Hausnummer

238 Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

Flur 3 Flurgrenze, Flurnummer

(Ufer-)Böschung

KREUZTALER SORTIMENTSLISTE

Definition der nahversorgungs-, zentrenrelevanten und nichtzentrenrelevanten Sortimente für die Stadt Kreuztal auf Basis des Einzelhandelskonzepts vom November 2006

Nahversorgungsrelevante Sortimente

a) Lebensmittel, b) Getränke, c) Reformwaren, d) Tabakwaren, e) Drogerieartikel, f) Hygieneartikel einschließlich haushaltsüblicher Putz- und Reinigungsmittel, g) Schnittblumen und kleine Topfpflanzen, h) Zeitschriften, i) Allgemeiner Grundbedarf an Schreibwaren (u.a. Schulhefte, Zeichenblöcke, Briefpapier, Schreibgeräte, Blei- und Buntstifte, Malkästen für den Schülerbedarf, nicht spezialisierter Bürobedarf), j) Tierfutter

Zentrenrelevante Sortimente

a) Bekleidung, b) Schuhe, c) Lederwaren, d) Uhren, Schmuck, Optik, Akustik, e) Baby- und Kinderbedarf im Segment Bekleidung, f) Haushaltswaren, g) Heimtextilien, h) Spielwaren, i) Bücher, Zeitschriften, Bürobedarf, j) Fotobedarf, k) Bastelbedarf, l) Sportartikel, m) Unterhaltungselektronik, Tonträger, Telefonie, PC und Zubehör, n) Elektroartikel, o) Musikalien, p) Sanitätshausartikel

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

Alle übrigen, nicht-nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente wie z.B.:

a) Möbel, Antiquitäten, b) Tapeten, c) Beläge, d) Farben, Lacke, e) Baustoffe, Baumarktartikel, f) Sanitärwaren, g) Werkzeuge, Eisenwaren, h) Autozubehör, Reifen, i) Büromöbel, j) Gartenartikel, großformatige Pflanzen, Blumen, Sämereien, k) Sportgroßgeräte, l) Babybedarf (sperrige Artikel: Kinderwagen, Bobbycars etc.; Baby- und Kinderbetten, Wickelkommoden), m) Lampen, Leuchten und Leuchtkörper, n) Elektrogroßgeräte ("Weiße Ware"), o) Fahrräder, p) Zooartikel (außer Tierfutter im Bereich der Nahversorgung)

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).