PRÄAMBEL

AUFGRUND DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 13. AUGUST 1984 (GV. NM. S. 475/SGV. NW. 2023) DER § 2 UND 9 DES BAUGESETZBUCHES (BAU GB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 8. DEZEMBER 1986 (BGBL. IS. 2253) IN VERBINDUNG MIT DER VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAU NVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 15. SEPTEMBER 1977 (BGBL I S. 1763), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 19. DEZEMBER 1986 (BGBL, I S. 2665) UND § 81 ABS. 4 BAU ONW HAT DER RAT DER STADT KREUZTAL

AM 20.12.1990 DIE PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES GEMÄSS § 10 BAU GB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

A. Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen. Auch die Straßenbegrenzungslinien stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen dar.

GE1

Gewerbegebiet gem § 8 in Verbindung 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 u.Anlagen.
2. Geschäfts-, Büro-u. Verwaltungsgebäude.
3. Tankstellen

Ausnahmsweise Können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts-u. Bereitschaftspersonen,sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sofern der Nachweis erbracht wird, daß die beantragte Wohnung für den Betrieb aus betriebstechnischen Gründen unbedingt notwendig ist.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind :

1. Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VII der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit u. Soziales NW in der Fassung vom 9.7.1982 (SMBL NW 280), sowie Anlagen mit ähnlichen Emissionsgrad mit Ausnahme von Betriebshöfen von Autobusverkehrsbetrieben aus der Nr. 131 der Abstandsklasse VI.
2. Die Betriebsarten Nr. 158,161,165,166,167,168,170,171,174,175,177,178,180,181, der Abstandsklasse VIII der o.g. Abstandsliste sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

GE2

Gewerbegebiet gem.§ 8 in Verbindung mit § 1 Abs. 4 bis 6 BauNVO

Zulässig sind .

1. Gewerbebetriebe aller Art Lagerhäuser, Lagerplätze u. 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 u. Anlagen.
2. Büro u. Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden :

Wohnungen für Aufsichts-u. Bereitschaftspersonen,sowie für Betriebsinhaber u. Betriebsleiter, sofern der Nachweis erbracht wird,daß die beantragten Wohnungen für den Betrieb aus betriebstechnischen Gründen unbedingt notwendig ist.

Nicht zulässig sind :

1. Betriebsarten der Abstandsklasse I bis VI der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit u. Soziales NW in der Fassung vom 9.7.1982 (SMBL NW 280) sowie Anlagen mit ähnlichen Emissionsgrad.
2. Die Betriebsarten Nr. 140,145,148,149,151,153 u.155 der Abstandsklasse VII der o.g. Abstandsliste sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.
3. Geschäftsgebäude
4. Tankstellen
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke.
6. Einzelhandelsbetriebe

GI1

Industriegebiet gem. § 9 in Verbindung mit § 1 Abs. 4 bis 6 BauNVO

Zulässig sind :

Gewerbebetriebe aller Art Lagerhäuser, Lagerplätze u. öffentliche Betriebe, ausgenommen die unter ausnahmsweise bzw. nicht zulässig genannten Betriebe u. Anlagen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden :

Wohnungen für Aufsichts-u. Bereitschaftspersonen,sowie für Betriebsinhaber u. Betriebsleiter, sofern der Nachweis erbracht wird,daß die beantragte Wohnung für den Betrieb aus betriebstechnischen Gründen unbedingt notwendig ist.

Unzulässig sind :

1. Betriebsarten der Abstandsklasse I bis VI sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad mit Ausnahme der Nr. 42 u. 49 der Abstandsklasse V der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW in der Fassung vom 9.7.1982 (SMBL NW 280)
2. die Betriebsarten Nr. 140,145,148,149,151,153,155 der Abstandsklasse VII d. o.g. Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.
3. Anlagen für kirchliche, kulturell ,soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
4. Tankstellen
5. Einzelhandelsbetriebe

GI2

Industriegebiet gem.§ 9 in Verbindung mit § 1 Abs. bis 6 BauNVO

Zulässig sind :

Gewerbebetriebe aller Art Lagerhäuser und öffentliche Betriebe , ausgenommen die unter ausnahmsweise bzw. nicht zulässig genannten genannten Betriebe u. Anlagen.
Ausnahmsweise können zugelassen werden :

Wohnungen für Aufsichts u. Bereitschaftspersonen ,sowie für Betriebsinhaber u. Betriebsleiter, sofern der Nachweis erbracht wird, daßdie beantragte Wohnung für den Betrieb aus betriebstechnischen Gründen unbedingt notwendig ist.

Unzulässig sind :

1. Betriebsarten der Abstandsklasse I bis VII der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit u. Soziales NW in der Fassung vom 9.7.1982 (SMBL NW 280), sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad mit Ausnahme von Büro-,Sozialgebäuden u. Lagerhallen, sowie Nebenanlagen solcher Betriebe.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
3. Tankstellen
4. Einzelhandelsbetriebe
5. Lagerplätze

⊛ Entsprechen der Auflagen des Regierungspräsidenten Arnsberg vom 14.03. 1991

Kreuztal, 26.03. 1991

GI3

GI4

GI5

SO Einkaufszentrum und großflächige Einzelhandelsbetriebe

II

0,8

2,0

9,0

Industriegebiet gem.§ 9 in Verbindung mit § 1 Abs. 4 bis 6 BauNVO

Zulässig sind :

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerplätze, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,ausgenommen die unter ausnahmsweise bzw. nicht zulässig genannten Betriebe u. Anlagen.
Ausnahmsweise können zugelassen werden :

Wohnungen für Aufsichts-, u. Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber u. Betriebsleiter, sofern der Nachweis erbracht wird, daß die beantragte Wohnung aus Betriebstechnischen Gründen unbedingt notwendig ist.

Unzulässig sind :

1. Die Betriebsarten der Abstandsklasse I bis VI der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit u. Soziales NW in der Fassung vom 9.7.1982 (SMBL NW 280), sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad mit Ausnahme der Nr. 42 und 49 der Abstandsklasse V.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
3. Tankstellen
4. Einzelhandelsbetriebe

Industriegebiet gem.§ 9 in Verbindung mit § 1 Abs. 4 bis 6 BauNVO

Zulässig sind :

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze u. öffentliche Betriebe, ausgenommen die unter ausnahmsweise bzw. nicht zulässig genannten Betriebe u. Anlagen.
Ausnahmsweise können zugelassen werden :

Wohnungen für Aufsichts-, u. Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber u. Betriebsleiter, sofern der Nachweis erbracht wird, daß die beantragte Wohnung für den Betrieb aus betriebstechnischen Gründen unbedingt notwendig ist.

Unzulässig sind :

1.Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit,u. Soziales NW in der Fassung vom 9.7.1982 (SMBL NW 280) mit Ausnahme der Nr. 38,49 und 50 der Abstandsklasse V, sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.
2.Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
3. Tankstellen.
4. Einzelhandelsbetriebe

Industriegebiet gem. § 9 in Verbindung mit Abs. 4 bis 6 BauNVO

Zulässig sind :

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze u. öffentliche Betriebe, ausgenommen die unter ausnahmsweise bzw. nicht zulässig genannten Betriebe u. Anlagen.
Ausnahmsweise können zugelassen werden :

Wohnungen für Aufsichts u. Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber u. Betriebsleiter sofern der Nachweis erbracht wird,daß die beantragte Wohnung für den Betrieb aus betriebstechnischen Gründen unbedingt notwendig ist.

Unzulässig sind :

1. Betriebsarten der Abstandsklasse I bis V der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit u. Soziales NW in der Fassung vom 9.7.1982 (SMBL NW 280) mit Ausnahme der Nr. 42 u. 49 der Abstandsklasse sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.
2. Die Beriebsarten Nr. 72 bis 78,81,82,83,85,87,91,93 bis 116,118 bis 127,130,132,134,135 der Abstandsklasse VI der o.g. Abstandsliste und Anlagen mit Ähnlichem Emissionsgrad.
3.Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
4. Tankstellen
5. Einzelhandelsbetriebe

Sonstige Sondergebiete gem.§ 11 Abs. 3 BauNVO
Gebiet für Einkaufszentrum u. großflächige Einzelhandelsbetriebe

Zulässig sind :

Einzelhandelsbetriebe folgender Wirtschaftszweige

a) Bau- u. Heimwerkerbedarfsartikel und Raumausstattung
b) Möbel
c) Fahrzeuge, Fahrzeugteile, Fahrzeugzubehör und Reifen
d) Gartenbaubedarf
e) Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Schreib- u.Papierwaren, Drogerieartikel bis zu einer summierten Verkaufsfläche von max. 2700 qm im gesamten Sondergebiet.
f) Textilien, Bekleidung, Schuhe, Lederwaren bis zu einer summierten Verkaufsfläche von max. 2200 qm. im gesamten Sondergebiet.

Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient einschl. der Gänge,Eingangs- u. Ausgangsbereiche, Treppen in den Verkaufsräumen,Standflächen für Einrichtungsgegenstände u. Schaufenster, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen,soweit sie nicht nur vorrübergehend genutzt werden.

Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Baumassenzahl (BMZ)

Überbaubare Grundstücksflächen gem.§ 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.

Nach 9 Abs. 2 BauGB werden folgende Höhen festgesetzt :

GE 1 = 322 m über NN
GE 2 = 317 m über NN
GI 1 = 328 m über NN
GI 2 = 328 m über NN
GI 3 = 324 m über NN
GI 4 = 317 m über NN
GI 5 = 325 m über NN

G F L

4,0m

FD

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen gem.§ 23 BauNVO

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind allgemein u. nach Abs. 2 als Ausnahme zulässig. Zulässig sind außerdem bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in der Abstandsfläche zulässig sind oder zugelassen werden können.

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Fahrbahn

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungsleitungen

oberirdisch 110 KV

Grünflächen

Private Grünfläche

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Bäume

Sträucher

Sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter

Mit Geh-, Fahr u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
Leitungsrecht zugunsten der Stadt Kreuztal(S), der Stadt Hilchenbach (H),der Allgemeinheit (A) ,

Gehrecht

Fahrrecht

Leitungsrecht

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

⊛ - Gewässerunterhaltungsstreifen -

Sichtdreieck
Im Bereich der Sichtflächen dürfen bauliche Anlagen, Anpflanzungen, Einfriedungen und Sichthindernisse jeder Art nur bis zu einer Höhe von 0,60 m über dem Fahrbahnrand errichtet werden.

Lichte Durchfahrtshöhe

B. Sonstige Darstellungen ohne Satzungscharakter

Grundstücksgrenzen vorhanden

⊕ Geländehöhenpunkt

Gebäude vorhanden

⊛ verrohrter Lohebach

vorhandene Böschung

C. Nachrichtlich übernommene, u. anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen gem. § 9(6) BauGB

Flächen für den überörtlichen Verkehr (Bahnanlagen)

Wasserflächen

Gesetzlich festgelegte Überschwemmungslinie

Überschwemmungsgebiet

Ü

160 16,0

Schutzstreifen mit Breitenangabe (Leitungstrasse des RWE)
In diesem Bereich besteht Baubeschränkung. Bauvorhaben in diesem Bereich sind im Einzelfall mit dem RWE abzustimmen.

Gestaltungsvorschriften gem.§81 Abs. 4 BauONW

In dem mit FD bezeichneten Bereich ist nur Flachdach zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.