Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

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

Art der baulichen Nutzung gemäß § 8 i.V.m. §1 Abs. 3, 5 und 10 BauNVO

GE EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET

I. Zweckbestimmung: Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

II. Zulässig sind nur:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen.

III. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
2. Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Autos, Autozubehör und Reifen
3. Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment Fahrräder

IV. nicht zulässig sind:
1. Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme der unter III.2 und III.3 genannten Betriebsformen
2. Anlagen für sportliche Zwecke
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
4. Vergnügungsstätten

V. Änderungen und Erneuerungen des auf dem Grundstück Gemarkung Kredenbach, Flur 6, Flurstück 493 (postalische Anschrift: Auwiese 1) vorhandenen Betriebes, der mit Forst- und Jagdzubehör sowie -bekleidung handelt ("Schmidt Forstbekleidung GmbH & Co. KG"), sind allgemein zulässig, wenn und soweit die bestehende Verkaufsfläche von maximal 155 m² nicht erweitert wird.

Maß der baulichen Nutzung gemäß §§ 16 - 21 BauNVO

2,4 Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

10 Baumassenzahl (BMZ)

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

GH 315 m Gesamthöhe baulicher Anlagen über NN als Höchtmaß [m]

Eine Überschreitung der festgesetzten Maximalhöhe kann für vereinzelte Dachaufbauten und das Dach überragende Gebäudeteile wie z.B. Antennen, Schornsteine, Technikräume u.ä. bis zu einer Höhe von maximal 318 m über NN und auf maximal 10 % der gesamten Dachfläche je Gebäude zugelassen werden, sofern von ihnen keine Störungen für die bauliche und sonstige Umgebung oder das Landschaftsbild ausgehen können und sie nicht die Wirkung von Gebäuden haben (Festsetzung gem. § 16 Abs. 6 BauNVO).

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

Baugrenzen

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Hauptabwasserleitungen

Hauptabwasserleitung / Schachtdeckel

MW (H) Mischwasserkanal - Hauptsammler der Stadt Hilchenbach

SW Schmutzwasserkanal

RW Regenwasserkanal

Grünflächen

Private Grünfläche

Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Städte Kreuztal und Hilchenbach. Diese mit Leitungsrechten zu belastende Fläche darf ab einer Höhe von 305,50 m über NN (entspricht etwa 4,50 m lichter Höhe über Gelände) überbaut werden.

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind. Auf diesen Flächen sind alle Arten von baulichen Anlagen, auch Nebenanlagen, sowie Geländeaufhöhungen und Abgrabungen unzulässig.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

SONSTIGE PLANZEICHEN ohne Festsetzungscharakter

8 Vorhandene Gebäude, ggf. mit Hausnummer

17 Vorhandene Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

Gem. Kredenbach, Flur 6 Vorhandene Flurgrenze, Flurnummer bzw. Straßenname

Vorhandene Böschungen

309,01 m ● Straßenhöhe in Meter über NN

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 der LWL Archäologie, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/937520), 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).

Artenschutz

Im Baugenehmigungsverfahren für konkrete Vorhaben ist die Untere Landschaftsbehörde zu beteiligen. Konkrete artenschutzrechtliche Belange sind durch die Untere Landschaftsbehörde zu prüfen.

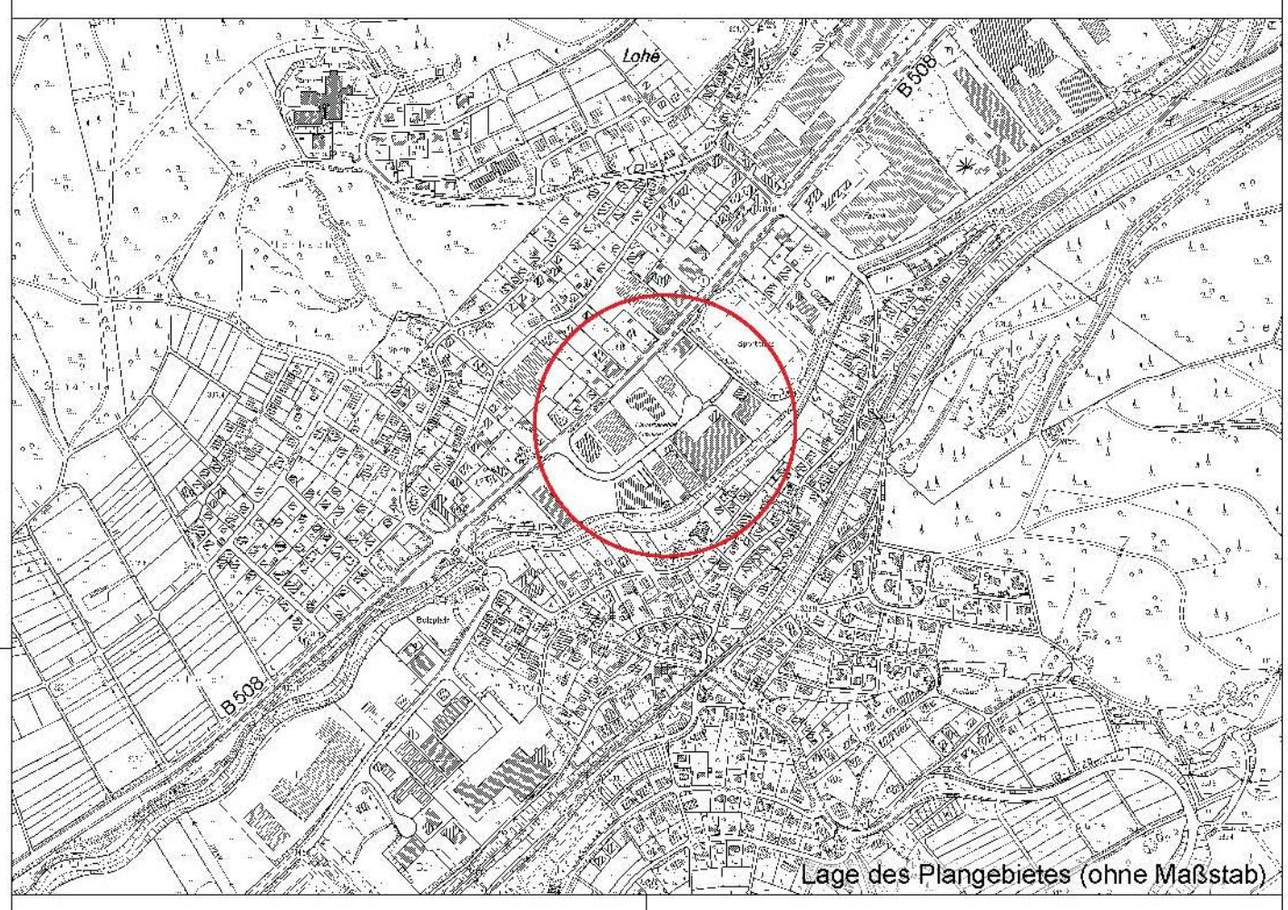
Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994) (GV NRW S. 666 / SGV NRW 2023),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133),
- weitere Rechtsgrundlagen

jeweils in der zum Zeitpunkt der Planaufstellung geltenden Fassung.

kreuztal
meine stadt

Bebauungsplan Nr. 99 "Marburger Straße / Auwiese"



Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)

Stadtteil Kredenbach	**M.: 1:1.000**
Bearbeitet: C. Eckstein	Stand: Satzungsbeschluss
Gezeichnet: C. Eckstein	Datum: 16.10.2015 (Stand der Bearbeitung)