PRÄAMBEL

Der Rat der Stadt Kreuztal fasste in seiner Sitzung am 15.02.2007 gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) den Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan. 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) und § 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.

Zum Satzungsbeschluss wurde das Verfahren auf die seit dem 01.01.2007 geltende Fassung des BauGB umgestellt.

Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

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

Art der baulichen Nutzung

GEWERBEGEBIET gemäß § 8 I. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 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 Abs. 2 bis 4 jeweils unter Nr. 1 und 2 genannten Nutzungen, Betriebe und Anlagen,
2. Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmeweise zulässig sind:

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. Einzelhandel a) als Hauptnutzung, wenn er ausschließlich Kfz und Kfz-Zubehör zum Gegenstand hat und b) als Nebennutzung, wenn er keine nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimente gemäß Kreuztalter Sortimentsliste (s. u.) betrifft und in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang steht mit einem Betrieb des Handwerks oder des produzierenden Gewerbes und wenn seine Verkaufs- und Ausstellungsflächen gegenüber der Hauptnutzung nur einen deutlich untergeordneten Anteil der Gesamtgeschossfläche ausmachen.

Nicht zulässig sind:

1. Geschäftsgebäude,
2. alle Arten von Einzelhandel, ausgenommen die unter Abs. 2 Nr. 2a) und b) aufgeführten Nutzungen.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Vergnügungsstätten.

SONSTIGES SONDERGEBIET gemäß § 11 BauNVO

Zulässig sind:

In dem gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 BauNVO festgesetztem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel "Bau- und Gartenmarkt" ist ein Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartenmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 8.100 qm zulässig.

Gem. § 11 Abs. 2 BauNVO sind folgende Sortimente gem. Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978 zulässig:

Das Kernsortiment 1 für Werkzeuge, Maschinen (auch Elektro), Baugeräte, Kleineisenwaren, Beschläge, Leitern, Behälter, Motoren, Elektroinstallationsgeräte und -materialien, Auto- und Fahrradteile, -elektrik, -pflegemittel, Kaminöfen und Zubehör umfasst auf einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 825 qm folgende WB-Nummern:

WB 597	Draht- und Drahtseile aus Stahl (ohne Walzdraht)
WB 61-63	Werkzeuge (auch Präzisions- und Elektrowerkzeuge), Maschinen, Baugeräte, Beschläge, Eisenkurzwaren, Leitern, Behälter, Gerüste, Sicherheitstechnik, Pumpen, Kompressoren
WB 810-816	Holzbe- und verarbeitungsmaschinen, Werkzeugmaschinen, Baumaschinen
WB 38	Geräte und Einrichtungen der Elektiziltätserzeugung, -umwandlung und -verteilung (einschl.Installationsgeräte bis 1000 V, Elektroinstallationsmaterial, Elektrorohre, Leitungen, Kabel, Sonnenkollektoren), Schwachstromtechnik
WB 390	Elektrische Geräte für Gewerbe
WB 398	Elektrische Mess-, Prüf-, Regel-, Steuerungsgeräte und -einrichtungen
WB 399/842	Elektrotechnische Erzeugnisse, Schweißzubehör
WB 774-779	Autoelektrik, Kraftwagenteile, Bereifungen, Autopflegemittel
WB 785-787	Fahrradelektrik, Bereifungen für Fahrräder, sonstige Fahrradteile
WB 6706	Kaminöfen und Zubehör

Das Kernsortiment 2 für Installationsgeräte und -materialien für Wasser, Gas und Heizung umfasst auf einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 925 qm folgende WB-Nummern:

WB 68	Installationsgeräte und -materialien für Wasser , Gas und Heizung, Sanitäre Becken, Wannen, Wasch- und Spültische, Klosetts und Zubehör, Wasserheizer, Armaturen, Heizkörper, Ausdehnungsgefäße, Brenner, Steuerungen, Dachrinnen, Regenrohre, Kanalartikel, Sanitärzellen (Fertigbäder, Duschkabinen), Schwimmbecken, Sauna

Das Kernsortiment 3 für Holz, Bauelemente aus Holz, Metall und Kunststoff, mineralische Bauelemente, Fertigteilbauten, Baustoffe, Isoliermaterialien, Steinzeug, Glas, Fliesen, Folien, Bautenschutz und Markisen umfasst auf einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 2.685 qm folgende WB-Nummern:

WB 69	Holz, Bauelemente aus Holz, Metall und Kunststoff, Markisen, Zuschnitt
WB 701	Zement, mineralische Bindemittel, Mörtel, Edelputz
WB 702-707	Bodenplatten, Wand- und Bodenfliesen
WB 7043/4	Bauplatten (z.B. Gipskarton-, Isolier-, Dämm- und Leichtbauplatten), mineral. Isolierstoffe
WB 707/8	Teer, Dachpappe und Abdichtungsmaterialien, nichtmineralische Isoliermittel, Flachglas
WB 7090/3/7	Fertigteilbauelemente, -bauten und verwandte Konstruktionen für Wohnzwecke
WB 840/1	Hanf- und Hartfasererzeugnisse, Schläuche, technische Gummi- und Lederwaren
WB 843/4	Planen, Folien aus Kunststoff
WB 8496	Bautenschutzmittel, z.B. Spachtel-, Vergußmassen, Abdichtungskitte, Dichtungsbänder
WB 498	Regale, Kleinmöbel, Sanitärschränke (insg. max. 200 qm Verkaufsfläche)

Das Kernsortiment 4 für Farben, Lacke, Tapeten, Klebstoffe und Bodenbeläge umfasst auf einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 875 qm folgende WB-Nummern:

WB 72-75	Anstrichfarben, Lacke und Lackfarben, Sonstige Anstrichstoffe, Malerpinsel und Bürsten, Klebstoffe, Bodenspachtel, Tapetentrennmittel
WB 76	Tapeten (einschließlich Wand- und Deckenbeläge)
WB 212-218	Textile und nichttextile Bodenbeläge (ohne Teppiche)

Das Kernsortiment 5 für Balkon-, Terrassen-, Garteneinrichtungen und -geräte, Drahtgeflechte, Spielgeräte und Keramik umfasst auf einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 975 qm folgende WB-Nummern:

WB 640/208	Balkon-, Terrassen- und Garteneinrichtungen (incl. Garten-, Campingmöbel und Auflagen), Grillgeräte, Gartenkamine, Brennmaterialien)
WB 643/4	Bodenbearbeitungs- und verwandte Geräte, Schneidgeräte für den Garten, Land- und Forstw.
WB 647	Drahtgepflechte, -gewebe und -zubehör
WB 650	Spielgeräte für Garten und Spielplatz
WB 652	Campingartikel (z.B. Zelte)
WB 6609	Blumenübertöpfe, Gartenkeramik, (z.B. Springbrunnen, Blumenkästen, -töpfe)
WB 7092/5/9	Fertigteilbauten aus Holz, Metall u. Kunststoff (Gerätehäuser, Kinderblockh., Gewächsh.)

Das Kernsortiment 6 für Pflanzen, Stauden, Gehölze, Samen, Saatgut und Düngemittel umfasst auf einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.265 qm folgende WB-Nummern:

WB 971-975	Baumschul-, Container-, Beet-, Topf- und Wasserpflanzen, Stauden, Gehölze
WB 970, 980-9	Samen, Zwiebeln, Knollen u.ä., Saatgut
WB 845	Pflanzenschutzmittel
WB 989/9792	Düngemittel, Torf, Erde

Gem. § 11 Abs. 2 BauNVO sind folgende branchenübliche Randsortimente auf einer Gesamtverkaufsfläche von m aximal 550 qm zulässig:

Das zentrenrelevante Randsortiment für Lampen, Leuchten, Bastel- und Aktionsartikel usw. umfasst folgende WB Nrn.

WB 209	Gardinenstangen, -zubehör, konfektionierte Gardinen, Rollos	bis zu max. 85 qm
WB 393/4	Elektrische Leuchten, Glüh- und Entladungslampen	bis zu max. 235 qm
WB 6608	Vasen, Ziergegenstände aus Porzellan	bis zu max. 100 qm
WB 5155	Korb- und Flechtwaren	bis zu max. 20 qm
WB 239+240	Berufsspezifische Arbeitskleidung	bis zu max. 10 qm
WB	Aktions- und Saisonartikel	bis zu max. 100 qm

KREUZTALER SORTIMENTSLISTE

Definition der nahversorgungs-, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten 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) Bodenbeläge
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)

Maß der baulichen Nutzung gemäß §§ 16 - 21 BauNVO

1,0 — **Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß**

0,6 — **Grundflächenzahl (GRZ)**
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.

In dem festgesetzten Sondergebiet ist gem. § 19 Abs. 4 BauGB ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze bis zu einem Wert von 0,95 zulässig

II — **Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß**

GH max.270,0 m — **Gebäudehöhe als Höchstmaß über NN**

Die festgesetzte Gesamthöhe des Gebäudes von 270,0 m über NN darf durch Werbeanlagen, technische Einrichtungen bzw. Aufbauten und Glasaufbauten um bis zu 1 Meter überschritten werden. Durch Werbeanlagen an der nördlichen und östlichen Gebäudefassade darf die Gebäudehöhe um bis zu 4 Meter überschritten werden. Davon ausgenommen sind Gebäudeteile, die innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung liegen.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gemäß § 22 und 23 BauNVO

a — **Abweichende Bauweise**
Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise (a) dürfen Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten und sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Ausnahmsweise kann ein Vortreten von Gebäudeteilen wie z.B. Vordächern, Wandpfeilern, Schaukästen, Beleuchtungskörpern von höchstens 60 cm vor die Baugrenze zugelassen werden. Satz 2 gilt nicht für Baugrenzen entlang von Flächen, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt sind.

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen
Außer den in den §§ 2 bis 13 BauNVO genannten Anlagen können auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Die Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können im Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Entgegen der Sätze 1 bis 3 sind die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen entlang der "Ferndorf" vollständig von Bebauungen, Einfriedungen und Nebenanlagen freizuhalten.

Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes verlaufen Erdgashochdruckleitungen der RWE AG sowie eine Transportleitung des Wasserverbandes Siegen-Wittgenstein. Sämtliche Maßnahmen im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Trassen der Hauptversorgungsleitungen sind mit dem jeweiligen Leitungsträger abzustimmen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger des angrenzenden Gewerbegebietes zu belasten.

Grünflächen

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünfläche entlang der "Ferndorf" ist der vorhandene Baum- und Strauchbestand im Sinne eines begrünten Gewässerrandstreifens zu erhalten. Bei Neuanpflanzungen innerhalb des festgesetzten Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung sind nur solche Gehölze zu verwenden, die eine Endwuchshöhe von maximal 10 Metern erreichen.

Weitere Pflanzmaßnahmen:
Je 6 offene Stellplätze ist im Durchschnitt ein einheimischer Laubbaum als Hochstamm (Stammumfang 14 - 16 cm) anzupflanzen und zu unterhalten. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von min. 3 qm vorzusehen, die mit bodendeckenden Gehölzen und Stauden zu bepflanzen ist. Die Pflanzbeete sind gegen Überfahren zu schützen.Abgängige Bäume sind durch gleichartige zu ersetzen. Nicht im direkten Parkplatzbereich unterzubringende Bäume können auch in anderen Grundstücksteilen gepflanzt werden.

Sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Zweckbestimmung:

St — **Stellplätze**

Die Stellplätze und Fahrgassen der Stellplatzanlage des Bau- und Gartenmarktes sind zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes mit ungefasstem, eng verlegtem Pflaster oder Asphaltdecke auszuführen.

Freilager — **Freilager**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für den Vorhaben- und Erschließungsplan (zugleich Abgrenzung des Vertragsbereiches)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten bzw. Nutzungsmaße

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).

Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung
Von den einzelnen, ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit HÖhenangaben über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.

Altlastenverdächtige Fläche gemäß § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
Das Plangebiet ist - mit Ausnahme der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen (B 54) - im Kataster der Unteren Bodenschutzbehörde als altlastenverdächtige Fläche gemäß § 2 Abs. 6 BBodSchG erfasst und wird unter der Nr. S06/0008 geführt. Beim Landesumweltamt NRW ist die Altlastenverdachtsfläche unter der Nr. 22 5014 0048 registriert. Sollten bei Tiefbauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) beobachtet werden, ist dies unverzüglich der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde beim Kreis Siegen-Wittgenstein zu melden. Die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde soll an künftigen Bauleitplan- und Baugenehmigungsverfahren beteiligt werden.

Innerhalb des entsprechend festgesetzten räumlichen Geltungsbereiches ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan zugleich der Vorhaben- und Erschließungsplan.

Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter



Vorhandene Gebäude, ggf. mit Hausnummer

z.B. 645

Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

Flurgrenze



Vorhandene Böschung



Vorgesehene Grundstücksgestaltung des Sondergebietes (Gebäude, Stellplätze, Bäume - unverbindlicher Vorschlag)