

PRÄAMBEL

Aufgrund der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.8.1984(GV NW. S.475/SGV. NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.5.1991(GV NW. S.214/SGV NW 2023), der §§2 u. 9 des Baugesetzbuches(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986(BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.9.1990(BGBl. I. S. 885), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990(BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.9.1990(BGBl. I. S. 885) ~~und §81 Abs. 4 BauONW in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.6.1984(GV NW S. 419/532/SGV NW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.6.1989(GV NW S. 432)~~ hat der Rat der Stadt Kreuztal am23.06.1994..... die planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 10 BauGB ~~sowie die Gestaltungsverfahren gem. § 81 Abs. 4 BauONW~~ dieses Bebauungsplanes als SATZUNG beschlossen.

A) Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

Art der baulichen Nutzung

WA ALLGEMEINES_WOHNGBIET gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

MI MISCHGEBIET gemäß § 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in § 6 Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes.

Miw MISCHGEBIET gemäß § 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 + 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Gartenbaubetriebe,
6. Tankstellen,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in § 6 Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes.

Nicht zulässig sind:

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2, ausgenommen die unter ausnahmsweise genannten

MIG MISCHGEBIET gemäß § 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 + 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Geschäfts- und Bürogebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Gartenbaubetriebe,
6. Tankstellen,
7. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in § 6 Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes.

GE1 Nutzungseingeschränktes GEWERBEGBIET gemäß § 8 i.V.m. §1 Abs. 4 - 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 Anlagen und Betriebe,
2. Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind:

1. Geschäftsgebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten,
4. Betriebsarten der Abstandsclassen I - VI und aus Abstandsclassen VII die lfd. Nr. 185, 187 + 191 der o. g. Abstandsliste

GE2 Nutzungseingeschränktes GEWERBEGBIET gemäß § 8 i.V.m. §1 Abs. 4 - 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 Anlagen und Betriebe,
2. Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke
5. Maschinenfabriken aus lfd. Nr. 167 der Abstandsclassen VI der o. g. Abstandsliste

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind:

1. Geschäftsgebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten,
4. Betriebsarten der Abstandsclassen I - VI und aus Abstandsclassen VII die lfd. Nr. 185, 187 + 191, ausgenommen lfd. Nr. 167 aus Abstandsclassen VI der o. g. Abstandsliste

GE3 Nutzungseingeschränktes GEWERBEGBIET gemäß § 8 i.V.m. §1 Abs. 4 - 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 Anlagen und Betriebe,
2. Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke
5. Autobusunternehmen, auch des öffentlichen Personennahverkehrs lfd. Nr. 177 aus Abstandsclassen VI der o. g. Abstandsliste

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind:

1. Geschäftsgebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten,
4. Betriebsarten der Abstandsclassen I - VI und aus Abstandsclassen VII die lfd. Nr. 185, 187 + 191, ausgenommen lfd. Nr. 177 aus Abstandsclassen VI der o. g. Abstandsliste

G11 Nutzungseingeschränktes INDUSTRIEGEBIET gemäß § 9 i.V.m. §1 Abs. 4 - 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, ausgenommen die unter "ausnahmsweise" bzw. "nicht zulässig" genannten Anlagen und Betriebe,
2. Tankstellen,
3. Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen lfd. Nr. 148 der Abstandsclassen V der o. g. Abstandsliste

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Betriebsarten der Abstandsclassen I - VI und aus Abstandsclassen VII die lfd. Nr. 185, 187 + 191, ausgenommen lfd. Nr. 148 aus Abstandsclassen V der o. g. Abstandsliste

G12 Nutzungseingeschränktes INDUSTRIEGEBIET gemäß § 9 i.V.m. §1 Abs. 4 - 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, ausgenommen die unter "ausnahmsweise" bzw. "nicht zulässig" genannten Anlagen und Betriebe,
2. Tankstellen,
3. Anlagen zum Lackieren einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen lfd. Nr. 111 aus Abstandsclassen V und Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Stahlbaukonstruktionen etc. lfd. Nr. 154 aus Abstandsclassen VI der o. g. Abstandsliste

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Betriebsarten der Abstandsclassen I - VI und aus Abstandsclassen VII die lfd. Nr. 185, 187 + 191, ausgenommen lfd. Nr. 111 aus Abstandsclassen V und lfd. Nr. 154 aus Abstandsclassen VI der o. g. Abstandsliste

G13 Nutzungseingeschränktes INDUSTRIEGEBIET gemäß § 9 i.V.m. §1 Abs. 4 - 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, ausgenommen die unter "ausnahmsweise" bzw. "nicht zulässig" genannten Anlagen und Betriebe,
2. Tankstellen,
3. Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall in geschlossenen Hallen lfd. Nr. 99 aus Abstandsclassen V der o. g. Abstandsliste

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Betriebsarten der Abstandsclassen I - VI und aus Abstandsclassen VII die lfd. Nr. 185, 187 + 191, ausgenommen lfd. Nr. 99 aus Abstandsclassen V der o. g. Abstandsliste

G14 Nutzungseingeschränktes INDUSTRIEGEBIET gemäß § 9 i.V.m. §1 Abs. 4 - 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, ausgenommen die unter "ausnahmsweise" bzw. "nicht zulässig" genannten Anlagen und Betriebe,
2. Tankstellen,
3. Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen i.d. Nr. 148 der Abstandsclassen V der o. g. Abstandsliste
4. Automatische Autowaschstraßen lfd. Nr. 164 aus Abstandsclassen VI der o. g. Abstandsliste

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Betriebsarten der Abstandsclassen I - VI und aus Abstandsclassen VII die lfd. Nr. 185, 187 + 191, ausgenommen lfd. Nr. 148 aus Abstandsclassen V und lfd. Nr. 164 aus Abstandsclassen VI der o. g. Abstandsliste

SO (H) Sonstiges SONDERGBIET gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe

Zulässig sind:

Einzelhandelsbetriebe des Wirtschaftszweiges Gartenbedarf bis zu einer summierten Verkaufsfläche von max. 7.200 qm.

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

Abgrenzung des Sortiments für ein Gartencenter entsprechend der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ) und dem Warenverzeichnis für Binnenhandelsstatistik (WB), beides herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden, 1979 bzw. 1978

Zulässig sind nur folgende Wirtschaftsklassen:

- Aus WZ 433 15 Einzelhandel mit Hausrat aus Eisen, Metall und Kunststoff (ohne Öfen, Herde, elektrotechnische Erzeugnisse, Schneidwaren)
- WB 640 Balkon-, Terrassen- und Garteneinrichtungen einschl. Campingmöbel
WB 643 Bodenbearbeitungs- und verwandte Geräte, Schneidgeräte für Garten, Land- und Forstwirtschaft ohne Elektrowerkzeuge bis 2 kW Leistung und Landmaschinen
- WB 644 Sonstige Bedarfsartikel für Garten, Land- und Forstwirtschaft, Stiele
WB 647 Drahtgeflechte, -gewebe und -zubehör

- Aus WZ 436 61 Drogerien (einschl. Einzelhandel mit pharmazeutischen Erzeugnissen und Chemikalien)
- WB 845 Saaten- und Pflanzenschutzmittel sowie Schädlingsbekämpfungsmittel ohne Haushaltsschädlingsbekämpfungsmittel

- Aus WZ 439 10 Einzelhandel mit Blumen und Pflanzen
- WB 971 Baumschulpflanzen (ohne Containerpflanzen und Stauden)
WB 972 Containerpflanzen (Pflanzen in Containern ab 1,5 l Rauminhalt)
WB 973 Freilandstauden, Wasserpflanzen (ohne Schnittblumen und -grün)
WB 974 Topf- und Beetpflanzen als Halbfertigware (ohne Ziergehölze, Freilandstauden und Wasserpflanzen)
- WB 975 Topf- und Beetpflanzen als Fertigware (ohne Ziergehölze, Freilandstauden und Wasserpflanzen)
- WB 976 Schnittblumen und -grün, frisch
WB 978 Getrocknete Blumen u. a. Pflanzen und Pflanzenteile für Binde- und Zierzwecke, fertige Blumenbindereierzeugnisse
WB 979 Blumenbinderei- und Gärtnereibedarf

- Aus WZ 439 20 Einzelhandel mit zoologischem Bedarf, lebenden Tieren, Samereien
- WB 970 Samen, Zwiebeln, Knollen u. ä. von Blumen, Zier- und Baumschulpflanzen
WB 980 Saatgut von Gemüse und Hülsenfrüchten zur Aussaat
WB 981 Anderes Saatgut zur Aussaat (ohne Saat- und Pflanzgut für Blumen, Zier- und andere Baumschulpflanzen)
- WB 989 Düngemittel (ohne Düngemittel in Tabletten, Pastillen o. ä. oder in Packungen von 10 kg oder weniger, Blumen- und Rasendünger)

Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 3 und § 20 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 1 und § 17 + 19 BauNVO

Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 2 und § 17 + 20 BauNVO

Baumassenzahl (BMZ) gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 2 und § 17 + 21 BauNVO

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen (blau).
Ein Vortreten von Gebäudeteilen von höchstens 1,00 m vor die Baugrenze kann zugelassen werden. Das höchste Maß der baulichen Nutzung darf dabei nicht überschritten werden.

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Mischverkehrsfläche
Fußweg
Radweg
Einfahrt
Einfahrtbereich
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Elektrizität

Zweckbestimmung: Wasser

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Unterirdisch
Kanal
Wasser
Regenklärbecken

Grünflächen

Private Grünfläche
Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung:
Parkanlage
Spielplatz

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Bäume
Sträucher

Sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Leitungsrecht
Geh- und Fahrrecht
Begünstigter: Stadt Kreuztal

Umgrenzung von Flächen zur Gewässerunterhaltung, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Umgrenzung von Flächen für Vorkerhungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Schallimmissionen)

In den wie folgt festgesetzten Bereichen müssen nach außen abschließende Bauteile (Wände, Fenster usw.) von Schlafräumen mindestens nachstehende bewertete Schalldämmmaße haben:

SSK	erforderliche Schalldämmmaße Rw		Außenlärmpegel L _{ma}	
	Fenster	übrige Bauteile	im WA	im MI
1	20 bis 24	25 bis 29	45 bis 49	50 bis 54
2	25 bis 29	30 bis 34	50 bis 54	55 bis 59
3	30 bis 34	35 bis 39	55 bis 59	60 bis 64
4	35 bis 39	40 bis 44	60 bis 64	65 bis 69

Für Wohnräume kann eine SSK niedriger zugelassen werden.
Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen über zu treffende Maßnahmen abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, daß der Außenlärmpegel wegen beispielsweise hinzugekommener Bebauung (Abschirmung) geringer ist, als zur Zeit des Satzungsbeschlusses!

Sonstige Planzeichen ohne Satzungscharakter

Grundstücksgrenze vorhanden

Gebäude vorhanden

Böschung vorhanden

Nachrichtlich übernommene, nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

GW

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
Zweckbestimmung: Schutzgebiet für Grundwassergewinnung

Bahnanlage; Industriean Anschlüsse