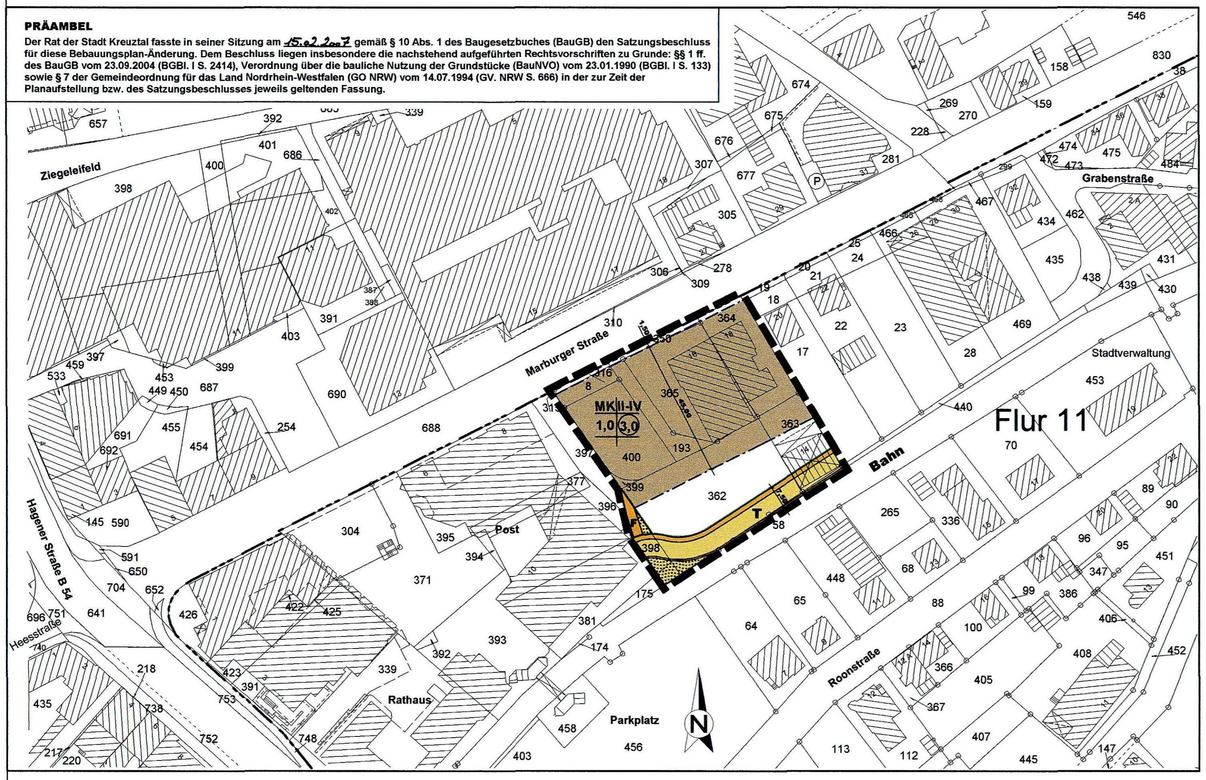
# 2. ÄNDERUNG / ERWEITERUNG BP. NR. 47 " STADTMITTE "

**Im Stadtteil Kreuztal**

**M. 1 : 1000**

**PRÄAMBEL**

Der Rat der Stadt Kreuztal fasste in seiner Sitzung am 15.02.2007 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), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) sowie § 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.




| 1. Aufstellungsbeschluss | 2. Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB | 3. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB | 4. Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB |
|---|---|---|---|
| Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für diesen Bebauungsplan wurde am 15.09.06 vom Rat der Stadt Kreuztal gefasst und am 23.09.06 öffentlich bekannt gemacht.<br>Kreuztal, 1. APR. 2007<br>Der Bürgermeister<br>(Stempel) I.A. (Unterschrift) | Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.03.06 unter Fristsetzung für eine Stellungnahme bis zum 02.11.06 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.<br>Kreuztal, 1. APR. 2007<br>Der Bürgermeister<br>(Stempel) I.A. (Unterschrift) | Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Planvorentwurfs und der Begründung vom 02.10.06 bis zum 02.11.06 nach Bekanntmachung der Auslegung am 23.09.06.<br>Kreuztal, 1. APR. 2007<br>Der Bürgermeister<br>(Stempel) I.A. (Unterschrift) | Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.12.06 unter Fristsetzung für eine Stellungnahme bis zum 02.02.07 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.<br>Kreuztal, 1. APR. 2007<br>Der Bürgermeister<br>(Stempel) I.A. (Unterschrift) |

| 5. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB | 6. Schlussbekanntmachung | 7. Plangrundlage | 8. Kopie |
|---|---|---|---|
| Der Planentwurf einschließlich der Begründung und der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat nach Beschluss des Rates der Stadt Kreuztal am 16.11.06 vom 02.01.07 bis zum 02.02.07 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 22.12.06 bekannt gemacht.<br>Kreuztal, _____ Der Bürgermeister<br>(Stempel) I.A. (Unterschrift) | Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Bereithaltung des Planes einschließlich der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB wurden gemäß § 10 Abs. 3 BauGB und gemäß § 7 GO NW in Verbindung mit der Bekanntmachungsverordnung am 16.04.07 öffentlich bekannt gemacht.<br>Kreuztal, _____ Der Bürgermeister<br>(Stempel) I.A. (Unterschrift) | Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Stand der Plangrundlage: _____.<br>Kreuztal, _____ Der Bürgermeister<br>(Stempel) I.A. (Unterschrift) | Diese Kopie stimmt mit dem Original und den darauf verzeichneten Vermerken überein.<br>Kreuztal, _____ Der Bürgermeister<br>(Stempel) I.A. (Unterschrift) |

## Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

### FESTSETZUNGEN
**gemäß § 9 Abs. 1, 3 und Abs. 7 BauGB**

**Art der baulichen Nutzung**

**MK** — **KERNGEBIET gemäß § 7 i.V.m. § 1 Abs. 5 bis 7 BauNVO**

Zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
3. Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
6. Sonstige Wohnungen im 1. Obergeschoss und darüber.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Sonstige Wohnungen im Erdgeschoss, wenn sie einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des Erdgeschosses ausmachen und unzumutbare Beeinträchtigungen für die Wohnnutzung nicht gegeben sind.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

1 Vergnügungsstätten,
2. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
3 Tankstellen, die nicht unter Nr.2 fallen.

**Maß der baulichen Nutzung gemäß § § 16 - 21 BauNVO**

**3,0** — **Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß**

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind vollständig auf die Geschossfläche anzurechnen.

**1,0** — **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.

**II - IV** — **Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß ~~/ als Höchstmaß~~**

Ausnahmsweise kann die Zahl der Vollgeschosse um ein Geschoss erhöht werden, wenn dadurch die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ und GFZ nicht überschritten werden und wenn dieses zusätzliche Geschoss nur über maximal zwei Drittel des darunter liegenden Geschosses eine Höhe von 2,30 m oder mehr aufweist (Festsetzung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB).

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

**Baugrenze**

**Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Flächen sind bestimmt durch Baugrenzen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen wie z.B. Vordächern, Wandpfeilern, Beleuchtungskörpern und Werbeanlagen vor die Baugrenze in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Für Vordächer im Erdgeschossbereich zur Marburger Straße hin kann eine weitergehende Überschreitung der Baugrenze ggf. bis an die Grundstücksgrenze heran zugelassen werden, sofern die Sicherheit und Ordnung des öffentlichen Verkehrs gewahrt bleibt (Festsetzung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO).

**Nichtüberbaubare Grundstücksflächen**

Auf den nichtüberbaubaren Flächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden; das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

**Verkehrsflächen**

**T** — **Straßenverkehrsfläche im Trennsystem**
(Trennung zwischen Fahrbahn und Gehweg)
mit
Straßenbegrenzungslinie
Gehweg
Fahrbahn
Schrammbord
Straßenbegrenzungslinie und
Grünflächen innerhalb der Verkehrsanlage
(Gliederung der Straßenverkehrsfläche als unverbindlicher Hinweis!)

**F** — **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fußweg"**

**Sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter**

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung / Erweiterung**

### SONSTIGE PLANZEICHEN
**ohne Festsetzungscharakter**

**Vorhandene Gebäude, ggf. mit Hausnummer**

**Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer**

**Fl.11** — **Flurgrenze, Flurnummer**

### 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).

**Bauvorhaben an der Bahnlinie Hagen-Siegen**

Die DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Köln, Deutz-Mülheimer Straße 22-24 in 50679 Köln soll in Verfahren zur Genehmigung baulicher Anlagen im Grenzbereich zur Bahn beteiligt werden. Anpflanzungen im Grenzbereich zur Bahn sollen mit der DB Netz AG, NL West, Unionstraße 5 in 59067 Hamm, abgestimmt werden. Bauvorhaben an Bahnlinien können neben Schallimmissionen auch Immissionen in Form von Erschütterungen und elektromagnetischen Einwirkungen ausgesetzt sein; hierzu muss ggf. eine Einzelfallprüfung im Genehmigungsverfahren erfolgen. Dem Bahngelände darf kein Niederschlagswasser oder sonstiges Abwasser zugeleitet werden. Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn dürfen nicht zu Blendungen oder Täuschungen der Triebfahrzeugführer führen; hierzu muss ggf. eine Einzelfallprüfung im Genehmigungsverfahren erfolgen.

An der der Bahnlinie nächstgelegenen Bebauung sind folgende Lärmpegel - Beurtei-lungspegel Lr - zu erwarten: 54 dB (A) tags und 48 dB (A) nachts. Es wird empfohlen, die Fenster von Wohn- und Schlafräumen mit schalldämmenden Lüftungen zu versehen.

stadt kreuztal

## Satzung der Stadt Kreuztal

2. Änderung / Erweiterung Bebauungsplan Nr. 47 "Stadtmitte"

im Stadtteil Kreuztal

Kreuztal den 16.04.07 — Der Bürgermeister

| | |
|---|---|
| Bearbeitet: P. Kramer | Stand: 05.02.2007 (Satzungsbeschluss) |
| Gezeichnet: U. Freund | |
| Maßstab: 1:1.000 | |