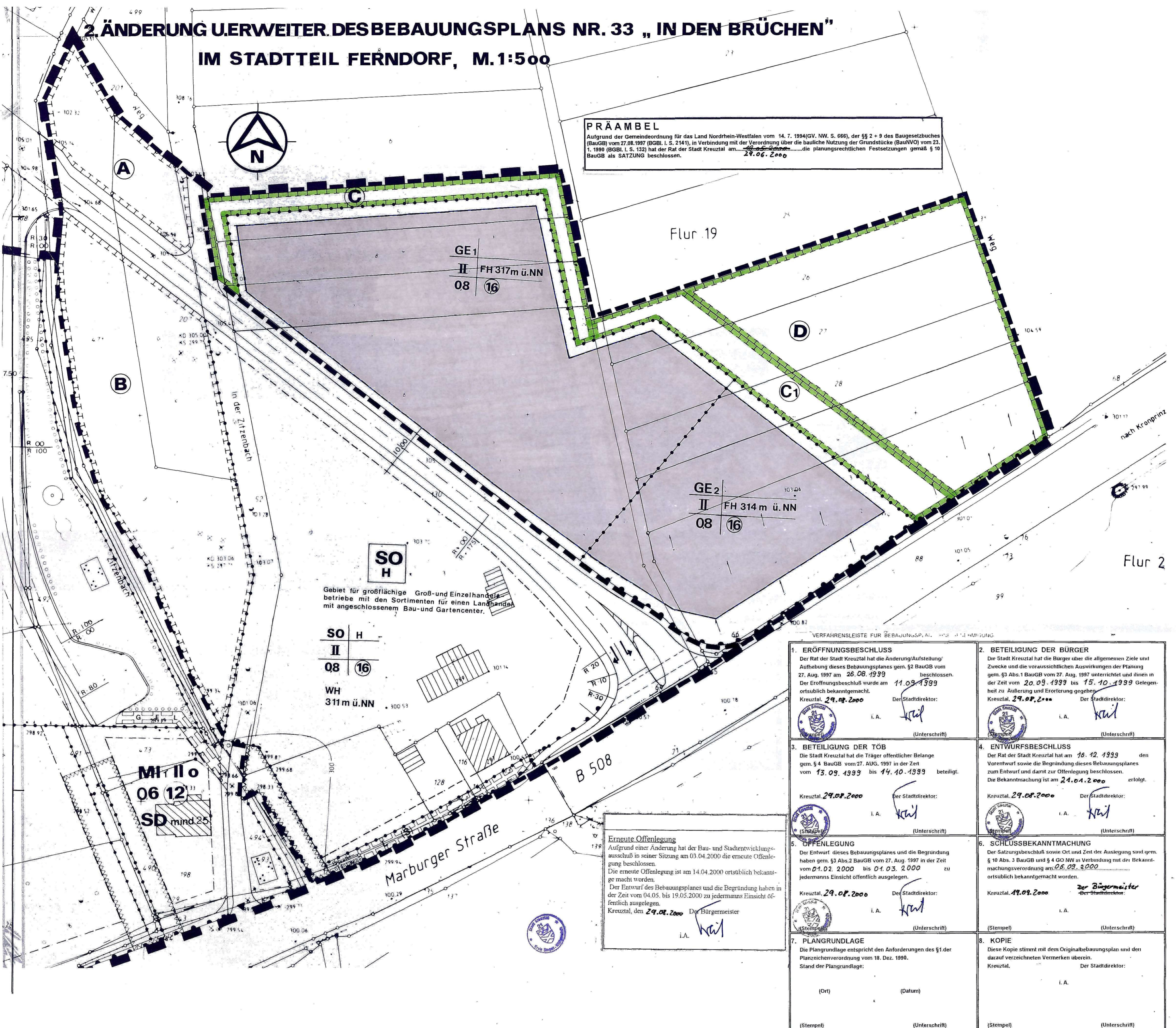


2. ÄNDERUNG U. ERWEITER. DES BEBAUUNGSPLANS NR. 33 „IN DEN BRÜCHEN“

IM STADTTEIL FERNDORF, M. 1:500

PRÄAMBEL

Aufgrund der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14. 7. 1994 (GV. NW. S. 666), der §§ 2 + 9 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. 1. 1989 (BGBl. I. S. 132) hat der Rat der Stadt Kreuztal am 29.08.2000 die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 BauGB als SATZUNG beschlossen.



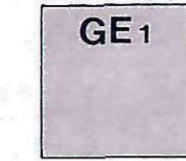
Legende zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 33 „In den Brüchen“ im Stadtteil Ferndorf.

A) FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 und 7 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Abgrenzung des Änderungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten bzw. Nutzungsmaße

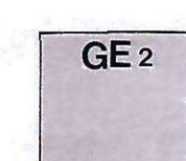
Art der baulichen Nutzung

Bei dem in den folgenden GE- Gebieten verwendeten Begriff "Abstandsliste" handelt es sich um die Abstandsliste zum Abstandsriß des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02. 04. 1998, Mbl. NW. 1998 S. 744



GE1 GEWERBEGEBIET gemäß § 8 I. V. mit § 1 Abs. 4, 5, 6 BauNVO

- Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Betriebsarten der Abstandsklassen VII die lfd. Nr. 192 - 212 der Abstandsliste 1998 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998, Mbl. NW 1998 S. 744 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad
- Ausnahme zulässig sind:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Verkaufstätigkeiten, die im Zusammenhang mit dem produzierenden, reparierenden und installierenden Gewerbe stehen mit einer Verkaufsfläche, die deutlich dem v.g. Gewerbe untergeordnet ist.



GE2 GEWERBEGEBIET gemäß § 8 I. V. mit § 1 Abs. 4, 5, 6 BauNVO

- Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Betriebsarten der Abstandsklassen VI und VII die lfd. Nr. 154 - 212 der Abstandsliste 1998 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998, Mbl. NW 1998 S. 744 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad
- Ausnahme zulässig sind:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
 - Verkaufstätigkeiten
 - Einzelhandelsbetriebe in Form des isolierten Einzelhandels und Verkaufsstellen an den Endverbraucher in Form des isolierten Einzelhandels

Maß der baulichen Nutzung gemäß §§ 16 - 21 BauNVO

- II** 08
16
FH 317m ü.NN
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschoßflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß
- Höhe der baulichen Anlagen:
Firsthöhe in Meter, gemessen über NN.

Bauweise, überbaubare Fläche gemäß §§ 22 + 23 BauNVO

- Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 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.
- Nichtüberbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO
Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO allgemein und nach Abs. 2 als Ausnahme zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

C) SONSTIGE PLANZEICHEN ohne Satzungscharakter

- Grundstücksgrenzen - vorhanden
- Höhenlinie (300 m ü. NN)
- Höhenpunkt
- vorhandene Böschung

Besondere textliche Festsetzungen

Die mit den Buchstaben C und D gekennzeichneten Flächen dienen als Ausgleichsfläche für das Gewerbegebiet.

- Maßnahmenkatalog**
- C + C1** C Anlage einer freiwachsenden dreireihigen Feldhecke mit einheimischen stand ortgerechten Gehölze (Pflanzverband 1 x 1 m).
- D** D Anlagen einer Streubstweisse mit heimischen standortgerechten Obstbäumen (Pflanzweite 10 x 10 m)

Die fehlenden 3897 Wertpunkte für den kompletten Ausgleich werden der Ausgleichsfläche I des Bebauungsplanes Nr. 35 "An der Ley" entnommen. Die Kosten werden den zukünftigen Bauherren über die Ausgleichssetzung in Rechnung gestellt.

SO H
Gebiet für großflächige Groß- und Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten für einen Landhandel mit angesessenem Bau- und Gartencenter.

SO H
II 08 16
WH 311m ü.NN

MI II o
06 12
SD mind. 25

Erneute Offenlegung
Aufgrund einer Änderung hat der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 03.04.2000 die erneute Offenlegung beschlossen.
Die erneute Offenlegung ist am 14.04.2000 ortsbekannt gemacht worden.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 04.05. bis 19.05.2000 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
Kreuztal, den 29.08.2000 Der Bürgermeister
i.A. Kral

VERFAHRENSLEISTE FÜR BEBAUUNGSPLAN	
<p>1. ERÖFFNUNGSBESCHLUSS Der Rat der Stadt Kreuztal hat die Änderung/Aufstellung/Aufhebung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 BauGB vom 27. Aug. 1997 am 26.08.1999 beschlossen. Der Eröffnungsbeschluss wurde am 11.09.1999 ortsbekannt gemacht. Kreuztal, 29.08.2000 Der Stadtdirektor: Kral</p>	<p>2. BETEILIGUNG DER BÜRGER Der Rat der Stadt Kreuztal hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 27. Aug. 1997 unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 20.09.1999 bis 15.10.1999 Gelegenheit zu Äußerung und Erörterung gegeben. Kreuztal, 29.08.2000 Der Stadtdirektor: Kral</p>
<p>3. BETEILIGUNG DER TOB Die Stadt Kreuztal hat die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB vom 27. AUG. 1997 in der Zeit vom 13.09.1999 bis 19.10.1999 beteiligt. Kreuztal, 29.08.2000 Der Stadtdirektor: Kral</p>	<p>4. ENTWURFSBESCHLUSS Der Rat der Stadt Kreuztal hat am 16.12.1999 den Vorentwurf sowie die Begründung dieses Bebauungsplanes zum Entwurf und damit zur Offenlegung beschlossen. Die Bekanntmachung ist am 24.01.2000 erfolgt. Kreuztal, 29.08.2000 Der Stadtdirektor: Kral</p>
<p>5. OFFENLEGUNG Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 27. Aug. 1997 in der Zeit vom 01.02.2000 bis 01.03.2000 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Kreuztal, 29.08.2000 Der Stadtdirektor: Kral</p>	<p>6. SCHLUSSBEKANNTMACHUNG Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gem. § 10 Abs. 3 BauGB und § 4 GO NW in Verbindung mit der Bekanntmachungsverordnung am 26.08.2000 ortsbekannt gemacht worden. Kreuztal, 29.08.2000 Der Bürgermeister über Stadtdirektor: Kral</p>
<p>7. PLANGRUNDLAGE Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dez. 1990. Stand der Plangrundlage: (Ort) (Datum)</p>	<p>8. KOPIE Diese Kopie stimmt mit dem Originalbebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. Kreuztal, (Stempel) Der Stadtdirektor: Kral</p>

Satzung der Stadt Kreuztal

2. Änderung des BP Nr. 33
"In den Brüchen"

Kreuztal den, 31.08.2000

Bürgermeister