BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „NEUES FELD" M. 1:500
STADTTEIL BUSCHHÜTTEN
1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BP. NR. 1 „NEUES FELD"

PRAAMBEL

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 23.1.1990 (BGBl. I. S. 132) UND § 86 Abs. 4 BauONW VOM 07.03.1995 (GV. NW. S. 218, SGV. NW. 232) HAT DER RAT DER STADT KREUZTAL AM 29.06.2000 DIE PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 10 BauGB SOWIE DIE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 86 Abs. 4 BauONW ALS SATZUNG BESCHLOSSEN



HORST CARL
HANS-J. PINNOW
ÖFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSINGENIEURE
BERLIN-HOHE STRAßE 1 • 57072 SIEGEN • TELEFON (0271) 489 59 10

57072 SIEGEN, den 30. Juli 1998
DIPL.-ING. Carl
ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR

SATZUNG DER STADT KREUZTAL

1. ÄNDERUNG U. ERWEITERUNG DES BP. NR. 1 „NEUES FELD," STDT. BUSCHHÜTTEN

KREUZTAL DEN, 4. Sept. 2000

BÜRGERMEISTER

1. ERÖFFNUNGSBESCHLUSS Der Rat der Stadt Kreuztal hat die Änderung/Aufstellung/ Aufhebung dieses Bebauungsplanes gem. §2 BauGB vom 27. Aug. 1997 am 17.02.2000 beschlossen. Der Eröffnungsbeschluß wurde am 14.04.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Kreuztal, 04.09.2000 Der Bürgermeister i. A. (Stempel) (Unterschrift)	**2. BETEILIGUNG DER BÜRGER** Die 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 0.1.8 bis 27.08.1999 Gelegenheit zu Äußerung und Erorterung gegeben. Kreuztal, 04.09.2000 Der Bürgermeister i. A. (Stempel) (Unterschrift)
3. BETEILIGUNG DER TOB Die Stadt Kreuztal hat die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB vom 27. AUG. 1997 in der Zeit vom 20.07. bis 23.08.1999 beteiligt. Kreuztal, 04.09.2000 Der Bürgermeister i. A. (Stempel) (Unterschrift)	**4. ENTWURFSBESCHLUSS** Der Rat der Stadt Kreuztal hat am 17.02.2000 den Vorentwurf sowie die Begründung dieses Bebauungsplanes zum Entwurf und damit zur Offenlegung beschlossen. Die Bekanntmachung ist am 14.04.2000 erfolgt. Kreuztal, 04.09.2000 Der Bürgermeister i. A. (Stempel) (Unterschrift)
5. OFFENLEGUNG Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. §3 Abs.2 BauGB vom 27. Aug. 1997 in der Zeit vom 04.05. bis 05.06.2000 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Kreuztal, 04.09.2000 Der Bürgermeister i. A. (Stempel) (Unterschrift)	**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 11.09.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden. Kreuztal, 12.09.2000 Der Bürgermeister i. A. (Stempel) (Unterschrift)
7. PLANGRUNDLAGE Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dez. 1990. Stand der Plangrundlage: (Ort) (Datum) (Stempel) (Unterschrift)	**8. KOPIE** Diese Kopie stimmt mit dem Originalbebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. Kreuztal, Der Bürgermeister i. A. (Stempel) (Unterschrift)

Legende zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Neues Feld"

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung des Änderungs- und Erweiterungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten bzw. Nutzungsmaße

Art der baulichen Nutzung

WA

ALLGEMEINES WOHNGEBIET gemäß § 4 i.V. mit §1 Abs. 6 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 zulässig sind:

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

nicht zulässig:

1. Tankstellen

MI

MISCHGEBIET gemäß § 6 i.V. mit § 1 Abs. 4-6 BauNVO

Zulässig sind:

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

nicht zulässig:

1. Tankstellen
2. Vergnügungsstätten

Maß der baulichen Nutzung gemäß § § 16 - 21 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

max. 2 WE — max. 2 Wohnungen je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)

0,6 — Geschoßflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

GH 307,0 — Höhe der baulichen Anlagen: Gebäudehöhe (höchster Gebäudeteil) in Meter über NN. Ausnahmsweise kann für Aufzüge, Lüftungseinrichtungen u.ä. die Gebäudehöhe um max. 3 m überschritten werden.

Bauweise, überbaubare Fläche gemäß §§ 22 + 23 BauNVO

o — offene Bauweise

g — geschlossene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Straßenverkehrsfläche

Grünflächen

private Grünfläche

Bäume (Erhaltung)

Sträucher (Erhaltung)

B) SONSTIGE PLANZEICHEN mit Satzungscharakter

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Kreuztal (S), der Anlieger (A),

L — Leitungsrecht

HG — Hausgärten
Hierunter sind alle gärtnerisch gestalteten Grundstücksgrünflächen zu verstehen. Näheres s. u. "Besondere textliche Festsetzungen"

C) SONSTIGE PLANZEICHEN ohne Satzungscharakter

Grundstücksgrenzen - vorhanden -

Gebäude - vorhanden -

290,88 — Höhenpunkte in Meter über NN

vorhandene Böschung

Baum vorhanden

D) GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gem. § 86 BAU O NW

SD/WD 30°-40° — Satteldach und/oder Walmdach einschließlich Krüppelwalm mit Dachneigungen zwischen 30° und 40° sind zulässig.
Für Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sowie für Garagen und Carports können geringere Dachneigungen Anwendung finden. Das gleiche gilt für begrünte Dächer

FD — Flachdach 0 - 5° mit extensiver Dachbegrünung

E) BESONDERE TEXTLICHE FEST SETZUNGEN

Maßnahmenkatalog zur Hausgartengestaltung

I. Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten Gehölzen

a) Anpflanzung von Einzelbäumen

Anpflanzung von Hochstammbäumen 1. Ordnung (Einflußbereich 100 qm) bzw. 2. Ordnung (Einflußbereich 50 qm)
Verankerung der Bäume und Schutz vor Beschädigung sowie Sicherung der Baumscheibe
Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: vier Jahre

b) Anpflanzung von Gehölzgruppen und freiwachsenden Hecken

Anpflanzung von Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern
Je 100 qm versiegelter Fläche ein Baum 1. Ordnung oder zwei Bäume 2. Ordnung oder 40 Sträucher
Verankerung der Gehölze und Erstellung von Schutzeinrichtungen
Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: drei Jahre

II. Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Obstbäumen

Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen (Stammhöhe 1,60 bis 1,80 m)
Je 100 qm ein Obstbaum der Sortierung ab 7 cm Stammumfang
Befestigung der Bäume und Schutz vor Beschädigungen. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 10 Jahre
Pflanzung robuster und anspruchsloser Obstarten:
Apfel, Birne, Süßkirsche und/oder Pflaume bzw. Zwetsche

III. Anlage von naturnahen Wiesen und Krautsäumen

Einsaat von Wiesengräsern und -kräutern, möglichst aus autochtonem Saatgut
1 bis 2 x Mahd pro Jahr
Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: drei Jahre

Für alle Maßnahmen muß ein Bestandsschutz und die Entwicklungsmöglichkeit entsprechend der Wuchsart bzw. -form dauerhaft gewährleistet sein. Abgängie Vegetation ist durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.