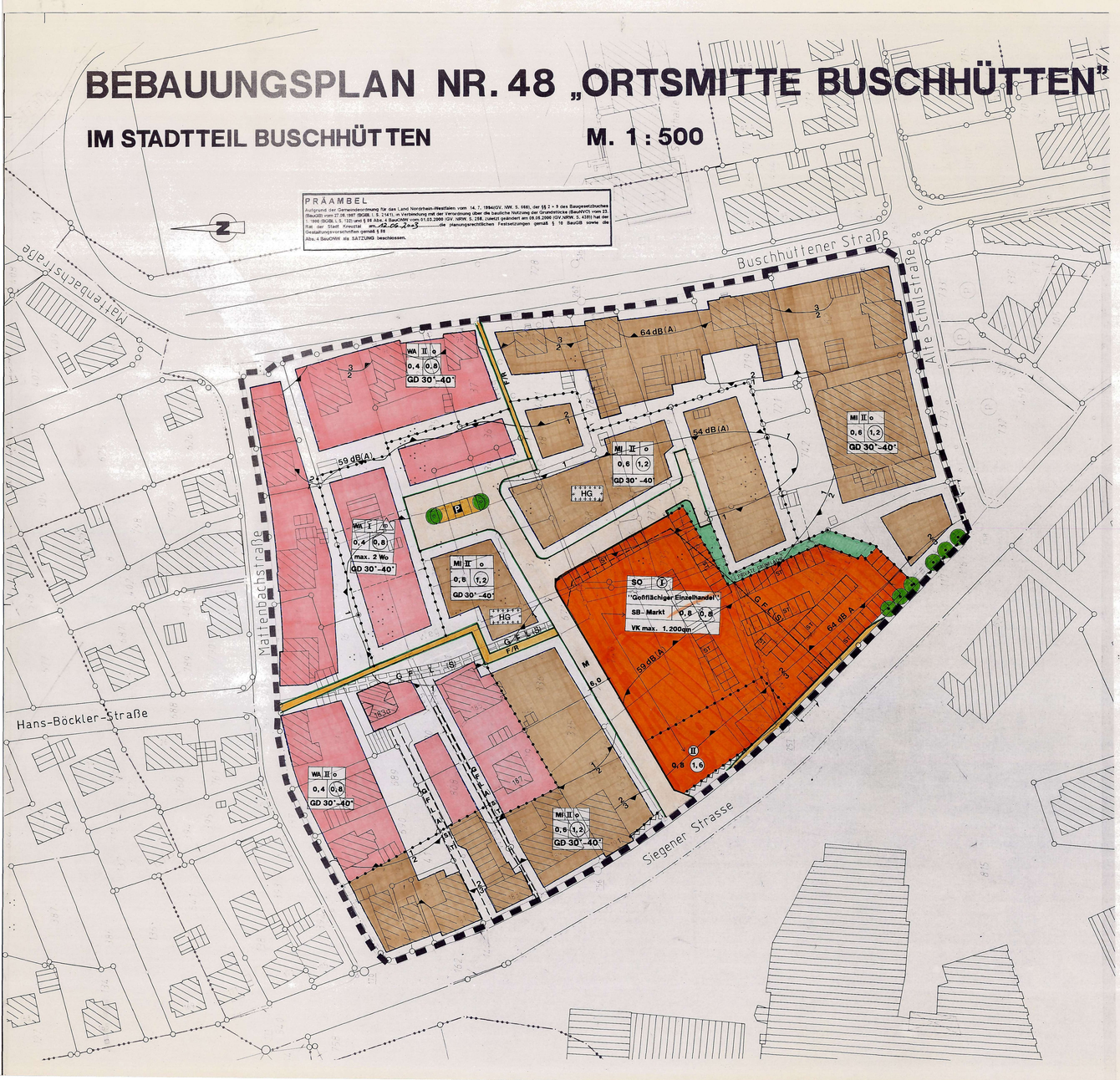
BEBAUUNGSPLAN NR. 48 „ORTSMITTE BUSCHHÜTTEN"

IM STADTTEIL BUSCHHÜTTEN

M. 1 : 500



A) FESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 1, 1a und 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten bzw. Nutzungsmaße

Art der baulichen Nutzung

WA

ALLGEMEINES WOHNGEBIET gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden 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

Nicht zulässig sind:

1. 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 nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen

Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, und zwar sowohl in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind, als auch außerhalb dieser Teile.

SO

SONSTIGES SONDERGEBIET gemäß § 11 BauNVO

„Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel SB-Markt" mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 qm gemäß der beigefügten Sortimentsliste.

Die nachfolgenden aufgeführten Festsetzungen dienen als Kompensationsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB für die Stichstraße.

Die Stellplätze im Sondergebiet sind in Ökopflaster o.ä. herzustellen. Die dargestellten Stellplätze sind keine Festsetzungen, sondern hinsichtlich ihrer Anordnung unverbindlicher Vorschlag.
Je 10 Stellplätze ist ein heimischer Standortgerechter Baum zu pflanzen. Die Bäume sind über den gesamten Parkplatz zu verteilen.

Im eingeschossigen Bereich des Sondergebietes sind mind. 400 qm als extensives Gründach herzustellen.

Maß der baulichen Nutzung gemäß § § 16 - 21 BauNVO

II
(II)
max. 2 Wo
0,4
(0,8)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse zwingend

Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß. Ein Überschreiten der GRZ ist entgegen § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß. Ein Überschreiten der Geschoßflächenzahl ist nicht zulässig.

Bauweise, überbaubare Fläche gemäß §§ 22 + 23 BauNVO

o

offene Bauweise

ED

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen (bbo). Ein Vortreten von Gebäudeteilen von höchstens 60 cm vor die Baugrenze kann zugelassen werden. Das höchste Maß der zulässigen baulichen Nutzung darf dadurch nicht überschritten werden.

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

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

M

Mischverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:

P

Öffentlicher Parkplatz (Die Stellplätze sind in Ökopflaster o.ä. herzustellen.)

F

Fußweg

R

Radweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

private Grünfläche, dient als Kompensationsfläche für die Stichstraße.

Maßnahmenkatalog

Die Pflanzflächen müssen flächendeckend mit heimischen Sträuchern bepflanzt werden. Die Auswahl der Sträucher soll in Anlehnung an die Broschüre des Kreises „Landschaftliches Gestalten mit heimischen Gehölzen und Stauden" erfolgen.

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

Baum anzupflanzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Baum zu erhalten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

HG

Hausgärten (Maßnahmen siehe Maßnahmenkatalog)

Sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter

G
E
L

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

Gehrecht

Fahrrecht

Leitungsrecht

Leitungsachse; beidseitig der Leitungsachse ist ein 2 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung freizuhalten und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Kreuztal zu belasten (Gesamtbreite 4 m).

Sichtdreiecke
Im Bereich der Sichtflächen dürfen bauliche Anlagen, Anpflanzungen, Einfriedungen und Sichthindernisse jeder Art nur bis zu einer Höhe von 80 cm über den Fahrbahnrand errichtet werden.

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Isophone mit Schallschutzklasse (SSK)

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

SSK	erforderliche Schalldämmaße Rw in dB		Außenlärmpegel Lma in dB im	
	Fenster	übrige Bauteile	WA	MI
1	20 bis 24	25 bis 29	45 bis 49	50 bis 54
2	25 bis 29	30 bis 34	50 bis 54	54 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.

Sonstige Planzeichen ohne Satzungscharakter

ST

Stellplätze im Sondergebiet (unverbindlich Anordnung)

vorhandene Grundstücksgrenzen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Gebäude - vorhanden -

GD 30° - 40°

B) Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO N W

Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 40° sind zulässig.
Für Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sowie für Garagen und Carports sowie Dachgauben sind geringere Dachneigungen bis zum Flachdach zulässig. Das gleiche gilt auch für begrünte Dächer

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
Fertigstellung- und Entwicklungspflege: drei Jahre

II. Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Obstbäumen

Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen (Stammhöhe 1,50 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
Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: drei Jahre

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

Sortimentsliste für SB-Märkte (Vollsortimenter) bis 2000 m² Verkaufsfläche

Abgrenzung der Sortimente für SB-Märkte gemäß Pkt. 2.2.5 des Gem. RdErl. vom 07.05.1996
- Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben - (MBl. NW 1996 S. 922) und entsprechend dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978, (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden):

Kernsortiment Nahversorgung

WB Nr.	Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment	Maximale Verkaufsfläche (m²)
WB 00-10, 12-13, 960 WB 15-18 - WB 11	Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Tiernahrung) Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika Getränke	1.100
	Verkaufsfläche des Kernsortiments Nahversorgung insgesamt	1.100

Zentrenrelevantes Randsortiment

WB Nr.	Zentrenrelevantes Sortiment	Maximale Verkaufsfläche (m²)
- WB 19-20	Haus- und Heimtextilien	25
- WB 22-30, 360-366 WB 31-34, 368/9	Bekleidung (auch Sportbekleidung) Schuhe (auch Sportschuhe), Leder	
- WB 45, 55 WB 52-57	Spiel- und Sportwaren Papier, Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Bürokleinartikel	5 15
- WB 86 - WB 978-978	Nichtelektrische Haushaltswaren Topf- und Schnittblumen, getrocknete Blumen, Gebinde	5 5
	Zentrenrelevantes Sortiment insgesamt maximal	55

Ergänzendes Angebot Nahversorgung

WB. Nr.	Ergänzendes Sortiment Nahversorgung	Maximale Verkaufsfläche (m²)
- WB 13	Backshop	20
- WB 00	Fleisch- und Wursttheke	20
- WB 02	Käsetheke	5
- WB 12	Kaffeeshop	
- WB 581	Zeitungen/Zeitschriften	
	Verkaufsfläche des ergänzenden Kernsortiments insgesamt maximal	45

Summe aller Sortimente

WB Nr.	Sortimentsgruppen	Maximale Verkaufsfläche (m²)
	Kernsortiment Nahversorgung	1.100
	Zentrenrelevantes Randsortiment	55
	Ergänzendes Nahversorgungsangebot	45
	Verkaufsflächen des SB- Marktes (brutto)	1.200

Die Summe aller Sortimente darf 1.200 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

1. ERÖFFNUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Kreuztal hat die Änderung/Aufstellung/Aufhebung dieses Bebauungsplanes gem. §2 BauGB vom 27. Aug. 1997 am 24.09.2002 beschlossen.
Der Eröffnungsbeschluss wurde am 24.10.2002 ortsüblich bekanntgemacht.
Kreuztal, 30.06.2003 Der Bürgermeister:
i. A. (Unterschrift)

2. BETEILIGUNG DER BÜRGER

Die Stadt Kreuztal hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. §2 Abs.1 BauGB vom 27. Aug. 1997 unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 25.10. bis 25.11.2002 Gelegenheit zu Äußerung und Erörterung gegeben.
Kreuztal, 30.06.2003 Der Bürgermeister:
i. A. (Unterschrift)

3. BETEILIGUNG DER TÖB

Die Stadt Kreuztal hat die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB vom 27. AUG. 1997 in der Zeit vom 28.10. bis 02.12.2002 beteiligt.
Kreuztal, 30.06.2003 Der Bürgermeister:
i. A. (Unterschrift)

4. ENTWURFSBESCHLUSS

Die Rat der Stadt Kreuztal hat am 13.02.2003 den Vorentwurf sowie die Begründung dieses Bebauungsplanes zum Entwurf und damit zur Offenlegung beschlossen.
Die Bekanntmachung ist am 08.03.2003 erfolgt.
Kreuztal, 30.06.2003 Der Bürgermeister:
i. A. (Unterschrift)

5. OFFENLEGUNG

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. §3 Abs.2 BauGB vom 27. Aug. 1997 in der Zeit vom 17.03. bis 17.04.2003 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Kreuztal, 30.06.2003 Der Bürgermeister:
i. A. (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 25.09.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Kreuztal, 17.09.2003 Der Bürgermeister:
i. A. (Unterschrift)

7. PLANGRUNDLAGE

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dez. 1990.
Stand der Plangrundlage:
(Ort) (Datum)
(Siegel) (Unterschrift)

8. KOPIE

Diese Kopie stimmt mit dem Originalbebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
Kreuztal, Der Bürgermeister:
i. A.
(Siegel) (Unterschrift)

SATZUNG DER STADT KREUZTAL
BEBAUUNGSPLAN NR. 48 " ORTSMITTE BUSCHHÜTTEN"
IM STADTTEIL BUSCHHÜTTEN

KREUZTAL DEN, 01.09.2003

BÜRGERMEISTER SCHRIFTFÜHRERIN