PRÄAMBEL

AUFGRUND DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN WESTFALEN IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 13. AUGUST 1984 (GV NW. S. 475/SGV. NW 2023), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 7.3.1990 (GV NW S. 141); DER § 2 U. 9 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 8. DEZEMBER 1986 (BGBL. IS. 2253), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 25.7.1988 (BGBL. IS. 1093), IN VERBINDUNG MIT DER VERORDNUG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.1.1990 (BGBL. IS. 132) UND § 81 ABS. 4 BauONW, IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 26.6.1984 (GVNW S. 419/532 / SGVNW 232), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 20.6.1989 (GVNW S. 432) HAT DER RAT DER STADT KREUZTAL AM 31.8.1995 DIE PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DIESES BEBAUUNGSPLANS GEM. § 10 BauGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

L e g e n d e

zum Bebauungsplan Nr. 50 "Im Weiher" im Stadtteil Buschhütten gem. § 9 Baugesetzbuch

A. Festsetzung gem. § 9 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 6 und 9 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, die eine Verkaufsfläche kleiner als 350 qm haben, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende 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
2. Einzelhandelsbetriebe, die größer als die unter Punkt 2 aufgeführten Läden sind.

MI

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 bis 6 und 9 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen (gem. § 4 Abs. 2 BauNVO, die jedoch eine Verkaufsfläche von kleiner als 350 qm haben), 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

Nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe, die größer als die unter Punkt 3 aufgeführten zulässigen Betriebe sind
2. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a) Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Bei dem im folgenden GE2-Gebiet verwendeten Begriff "Abstandsliste" handelt es sich um die Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 21.03.1990. Die Abstandsliste wird als Anlage, die Bestandteil des Bebauungsplanes wird, dem Bebauungsplan beigefügt.

GE_1

Gewerbegebiet gem. § 8 in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 6 und 9 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe, ausgenommen die unter ausnahmsweise zulässig und nicht zulässig erklärten Betriebe, Lagerhäuser und Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen (gem. § 4 Abs. 2 BauNVO, jedoch eine Verkaufsfläche kleiner als 350 qm haben), soweit diese Anlagen die angrenzende Wohnbebauung nicht wesentlich stören
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
4. Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

1. Tankstellen
2. Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe, soweit sie den Tatbestand der nicht wesentlichen Störung überschreiten, Lagerplätze und Einzelhandelsbetriebe die größer als die unter Punkt 1 aufgeführten Einzelhandelsbetriebe sind.
3. Vergnügungsstätten

GE_2

Gewerbegebiet gem. § 8 in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 6 und 9 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerplätze, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, ausgenommen die unter nicht zulässig erklärten Betriebe und Einzelhandelsbetriebe, die der Versorung des Gebietes dienen (gem. § 4 Abs. 4 BauNVO, jedoch eine Verkaufsfläche kleiner als 350 qm haben), soweit diese Anlagen die angrenzende Wohnbebauung nicht wesentlich stören
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Aus der Abstandsklasse V die lfd. Nr. 148 (Spedition) der o. g. Abstandsliste
4. Tankstellen
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
6. Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe, soweit sie den Tatbestand nicht wesentlicher Störung überschreiten und Einzelhandelsbetriebe, die größer als die unter Punkt 1 aufgeführten Einzelhandelsbetriebe sind
2. Betriebsarten der Abstandsklasse I bis VII (lfd. Nr. 1 bis 147 und 149 bis 196), außer der unter zulässig genannten Anlagen der o. g. Abstandsklasse
3. Vergnügungsstätten

Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,4 Grundflächenzahl

1,2 Geschoßflächenzahl

WA 1 bis 3 In den mit WA1, WA2, und WA3 gekennzeichneten Baugebieten ist ein Überschreiten der festgesetzten GRZ nicht zulässig.

Bauweise, überbaubare Flächen

o offene Bauweise

Überbaubare Grundstucksfläche gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzungen von Baugrenzen (blau).Ein Vortreten von Gebäudeteilen von höchstens 60cm vOr die Baugrenze kann zugelassen werden.Für nicht überdachte Stellplätze sind keine Oberflächenversiegelungen erlaubt (z.B. Asphaltierungen, Verbundpflaster).

Nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind allgemein und nach Abs.2 als Ausnahme zulässig. Für nicht überdachte Stellplätze sind keine Oberflächenversiegelungen erlaubt (z.B. Asphaltierungen, Verbundpflaster).

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Mischverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Geh- und Radweg

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Spielplatz

Private Grünflächen

B. 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
Die Maßnahme dient dem Ersatz des Eingriffs in Natur und Landschaft durch die neu zu versiegelnde Verkehrsfläche; näheres siehe besondere textliche Festsetzungen.

HG Hausgärten, hierunter sind alle gärtnerisch gestalteten Grundstücksgrünflächen zu verstehen, außer der festgesetzten privaten Grünflächen; näheres siehe textliche Festsetzungen.

D + F Dach- und Fassadenbegrünung; näheres siehe textliche Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Erhaltung: Bäume

C. Sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter

Umgrenzung der Flächen, die für Unterhaltungsarbeiten von der Bebauung und von Auffüllungenfreizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) und deren Nutzungen.

Sichtdreieck
Im Bereich des Sichtdreieckes dürfen bauliche Anlagen, Anpflanzungen, Einfriedungen und Sichthinternisse jeder Art nur bis zur Höhe von 60 cm über dem Fahrbahnrand errichtet werden.

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen 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 mind. nachstehende bewertete Schalldämmaße 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	55 bis 59
3	30 bis 34	35 bis 39	55 bis 59	60 bis 64

Für Wohnräume kann eine Schallschutzklasse 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 z. Z. des Satzungsbeschlusses.

Umgrenzungen von Flächen, wo Vorkehrungen hinsichtlich der Lärmimmissionen im Bebauungsplanverfahren getroffen werden müssen.

D. Sonstige Darstellungen ohne Satzungscharakter

Grundstücksgrenzen vorhanden

267,14 Geländehöhen

Gebäude vorhanden

Böschungen

Bäume

Wasserflächen

Verrohrter Bachlauf

Stützmauer

Überschwemmungslinie

Überschwemmungsgebiet (bei Bauvorhaben in diesem Bereich ist die Untere Wasserbehörde zu beteiligen)

E. Gesaltungsvorschriften gem. § 81 Abs. 4 BauO NW

SD/WD Satteldach, Walmdach
In diesem Bereich sind nur Satteldächer/Walmdächer zulässig. Für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und für untergeordneten Wohnungsanbauten bis zu einem Drittel vorhandenen bebauten Grundflächen sowie Garagen, kann auch Flachdach zugelassen werden.

Besondere textliche Festsetzungen

Die Fläche I dient als Ersatzmaßnahme für die Erschließungsanlagen.

Maßnahmen und Entwicklung:

Einstellung der bisherigen Nutzung. Naturnahe Gestaltung der Uferbereiche durch Bepflanzung standortgerechten Gehölzen gem. Pflanzliste (ufernahe Gehölze).
Um den Charakter eines Wiesenbaches zu erhalten, ist keine flächendeckende sonder eine punktuelle Bepflanzung in Form von Gehölzegruppen vorgesehen. Zwischen diesen Gehölzegruppen entlang des Bachlaufes ist eine Grauzone zu entwickeln. Dieser Bereich der Ausgleichsflächen ist den ersten drei Jahren zur Förderung der Gehölzeentwicklung zweimal pro Jahr zu mähen. Anschließend ist keine Mahd mehr durchzuführen.

Die Hausgärten dienen als Minderungsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft für die neue Bebauung im Außenbereich. Dies setzt eine standortgerechte Bepflanzung voraus. Bei der Anlage der Gärten soll daher der Maßnahmenkatalog zur Hausgartengestaltung zur Anwendung kommen.

Die Dach- und Fassadenbegrünung dient ebenfalls als Minderungsmaßnahme für die neue Bebauung des Wohnheimes für Behinderte am Ende des Wendehammers. 60% der tatsächlich überbauten Grundfläche sind mit Dach bzw. Fassadenbegrünung zu versehen. Die Artenzusammensetzung siehe Pflanzlisten.

Maßnahmenkatalog zur Hausgartengestaltung

I. Anpflanzung von einheimischen Gehölzen

a) Anpflanzung von Einzelbäumen (Pflanzlisten)

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 (Pflanzlisten)

Anpflanzung von Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern
Je 100 qm zwei Bäume 2. Ordnung oder 40 Sträucher
Verankerung der Gehölze und Erstellung von Schutzeinrichtungen
Fertigstellung- und Entwicklungspflege: drei Jahre

II. Anpflanzung von Obstbäumen (Pflanzlisten)

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, Süßkrische 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.

Pflanzliste 1

Bäume 1. Ordnung:
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Stieleiche (Quercus robur)
Winterlinde (Tilia cordata)
Bergulme (Ulmus glabra)

Bäume 2. Ordnung:
Feldahorn (Acer campestre)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Roterle (Alnus glutinosa)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Hänge- o. Sandbirke (Betula pendula)
Wildapfel (Malus sylvestris)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Frühe Traubenkirsche (Prunus padus)
Wildbirne (Pyrus communis)
Salweide (Salix caprea)
Eberesche (Sorbus aucuparia)

Pflanzliste 2

Sträucher:
Gemeine Haselnuß (Corylus avellana)
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus oxyacantha)
Schlehe (Prunus spinosa)
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Wildrosen: Hundsrose (Rosa canina)
Heckenrose (Rosa corymbifera)
Himbeere (Ribes idaeus)
Brombeere (Rubus fruticosus)
Öhrchenweiden (Salix aurita)
Roter Holunder (Sambucus racemosa)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Geißblatt (Lonicea periclymenum)

Pflanzliste 3

Apfel: Bittenfelder Sämling, Boikenapfel, Charlamowski, Freudenberger Nützerling, Freudenberger Schloßrenette, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Rheinischer Bohnapfel, Rheinische Schafsnase, Rheinischer Winterrambour, Roter Bellefleur, Klarapfel, Schöner von Nordhausen, Siegerländer Schafsnase, Rote Sternrenette, Zuccalmaglio Renette, Winterglockenapfel, Graue Französische Renette.

Birne: Doppelte Philippsbirne, Gute Graue, Köstliche von Charneau, Neue Poiteau, Speckbirne, Siegerländer Graubirne.

Süßkirsche: Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger-Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Vogelkirschen-Sämling (wurzelecht)

Pflaume/ Zwetsche: Hauszwetsche, Große Grüne Reneclode, Wagenheims Frühzwetsche, Mirabelle von Nancy, Zimmers Frühzwetsche.

Pflanzliste 4 ufernahe Gehölze (Uferbereich: 0 - 5 m, kleinere Fließgewässer)

Pflanzenart	Sortiment	Höhe o. StU (cm)	Anteil
Alnus glutinosa (Roterle)	Heister, 1 x v.	100 - 150	überwiegend
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)	Hochstamm, 2 x v.	10 - 12	vereinzelt
Salix cinera (Grauweide)	Strauch 2 x v.	100 - 150	vereinzelt
Quercus robur (Stieleiche)	Heister, 1 x v.	100 - 150	vereinzelt
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)	Strauch, 2 x v.	100 - 150	vereinzelt

Pflanzliste 5 für Fassadenbegrünung

Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein
Lonicera henryi	immergrünes Geißblatt
Hedera helix	Efeu
Vitis coignetiae	Scharlachwein
Wisteria sinensis	lyzinie
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie

Pflanzliste 6 zur Dachbegrünung

Kräuterflur

Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe cm	Blüten-farbe	Blüte-zeit
Allium schoenoprasum	Schnittlauch	20-40	violett	6-8
Anthemis tinctoria	Färberkamille	30-40	gelb	6-9
Aster amellus	Bergaster	20-50	blau	8-10
Chrysanthemum segetum	Wucherblume	50	blau	6-7
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke	15-40	rot	6-9
Dianthus deltoides	Heidenelke	25	rot	6-9
Heracium pilosella	Habichtskraut	15	gelb	5-10
Linum perenne	Blaulein	30-40	blau	6-7
Petrorhagia saxifraga	Steinnelke	10-20	weiß	6-9
Sanguisorba minor	Kl. Wiesenknopf	20-50	grünlich	5-6
Sedum acre	Scharfer Mauerpf.	5-10	gelb	6-7
Sedum album	Weißer Mauerpfef.	5-10	weiß	6-8

VERMESSUNGSBÜRO Dipl. Ing. Jürgen Seelbach
Rosterstraße 38

Blütenwiese

Die Blütenwiese enthält neben trockenresistenten Gräsern u.a. folgende Kräuter und Stauden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe cm	Blüten-farbe	Blüte-zeit
Achillea millefolium	Schafgarbe	50	weiß	6-10
Allium schoenoprasum	Schnittlauch	20-40	violett	6-8
Anthemis tinctoria	Färberkamille	30-40	gelb	6-9
Bromus erectus	Trespe	30-40	grün	5-10
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke	15-40	rot	6-9
Dianthus deltoides	Heidenelke	25	rot	6-9
Echium vulgare	Natternkopf	30-40	blau	6-9
Festuca rubra	Rotschwingel	20-50	gräulich	6-8
Festuca ovina	Schafschwingel	20-25	blaugrau	6-7
Linum perenne	Blaulein	30-40	blau	6-7
Petrorhagia saxifraga	Steinnelke	10-20	weiß	6-9
Salvia pratensis	Wiesensalbei	30-40	blau	6-8
Sanguisorba minor	Kl. Wiesenknopf	20-50	grünlich	5-6

LAVENDELHEIDE				
Dianthus carthusian.	Karthäusernelke	40	rot	6-9
Dianthus deltoides	Heidenelke	30	rot	6-9
Helianthemum nummul.	Sonnenröschen	20	gelb	5-10
Hieracium aurant.	Orang. Habichtskr.	10-30	orange	6-8
Koeleria glauca	Schillergras	20-30	bläulich	6-7
Lavandula angustif.	Lavendel	40-60	violett	6-7
Origanum vulgare	Dost	30-40	rosarot	7-9
Potentilla verna	Fingerkraut	10-30	gelb	3-4
Prunella grandiflora	Große Brunelle	20-50	violett	6-8
Thymian vulgaris	Gemeiner Thymian	30	heilila	7-9
Sedum floriferum 'Weihenstep. Gold'	Fetthenne	10-20	goldgelb	7-8
Sedum reflexum	Tripmadam blau	10-20	gelb	6-7
Sedum sexangulare	Milder Mauerpf.	5-10	gelb	6-7
Sedum spurium in Sorten	Teppich-Sedum	10-20	rot/weiß	7-8