PRÄAMBEL

Aufgrund der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14 7 1994(GV NW S 666) der §§ 2 + 9 des Baugesetzbuches(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8 12 1986(BGBl I S 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 8 4 1994(BGBl I S 766), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23 1 1990(BGBl I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22 4 1993(BGBl I S 466) und § 86 Abs 4 BauONW vom 7 3 1995(GV NW S 218)
hat der Rat der Stadt Kreuztal am 23.10.1997
die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 BauGB sowie die Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 Abs 4 BauONW als SATZUNG beschlossen

PRÄAMBEL

3)
Aufgrund der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 7. 1994(GV. NW. S. 666), der §§ 2 + 9 des Baugesetzbuches(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997(BGBl. I. S. 2141), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990(BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 4. 1993(BGBl. I. S. 466) und § 86 Abs. 4 BauONW in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218, 982/SGV. NW. 232)
hat der Rat der Stadt Kreuztal am 26.03.1998
~~die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 BauGB sowie die Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 Abs. 4 BauONW als SATZUNG beschlossen.~~
die erweiterte Begründung als ergänzenden Satzungsbeschluß beschlossen.

Legende zum Bebauungsplan Nr. 64 "Auf der Pferdeweide" im Stadtteil Buschhütten

A) Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Grenze des raumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Auch Straßenbegrenzungslinien stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar

Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 in Verbindung mit § 1 Abs. 4 bis 6 BauNVO

Zulassig sind
1 Wohngebaude
2 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Laden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht storende Handwerksbetriebe
3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise konne zugelassen werden
1 Betriebe des Beherbergungsgewerbe
2 sonstige nicht storende Gewerbebetriebe
3 Anlagen von Verwaltungen
4 Gartenbaubetriebe

Nicht zulassig
1 Tankstellen

M I

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

Zulässig sind
1 Wohngebaude
2 Geschäfts- und Burogebaude
3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbe
4 sonstige Gewerbebetriebe
5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6 Gartenbaubetriebe
7 Tankstellen

Nicht zulassig sind
1 Vergnugungsstatten im Sinne des § 4 a Abs 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die uberwiegend durch gewerbliche Nutzung gepragt sind
2 Vergnugungsstatten im Sinne des § 4 a Abs 3 Nr 2 außerhalb der unter Nr 1 bezeichneten Teile des Gebietes

Bei im folgenden GE 1 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 22 09 1994 Die Abstandsliste wird als Anlage, die Bestandteil des Bebauungsplanes wird, dem Bebauungsplan beigefügt

GE 1

Gewerbegebiet (eingeschrankt) gem. § 8 in Verbindung mit § 1 Abs 4, 5, 9 und 10 BauNVO

FBS 69 dB(A)

Immissionswirksamer flachenbezogener Schalleistungspegel mit 69 dB(A) pro qm

Zulässig sind
1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhauser, Lagerplatze und öffentliche Betriebe, ausgenommen die unter nicht zulassig genannten Betriebe
2 Geschafts-, Büro- und Verwaltungsgebaude
3 Tankstellen
4 Anlagen für sportliche Zwecke
5 Aus der Abstandsklasse VI die Nummern 164, 168, 171, 173 177 sowie aus der Abstandsklasse VII die Nummern 179, 181, 182, 184 186 189, 190, 192, 194, 195, deren gesamte Schallimmissionen den festgesetzten immissionswirksamen flachenbezogenen Schalleistungspegel tags nicht überschreitet
6 für den auf der Parzelle Nr 486 der Flur 8 vorhandenen Behalterbaubetrieb sind gem § 1 Abs 10 BauNVO bauliche Erweiterungen innerhalb der festgesetzten uberbaubaren Grundstucksflachen zulassig, soweit die festgesetzten immissionswirksamen flachenbezogenen Schalleistungspegel tags nicht uberschritten werden

Ausnahmsweise konnen zugelassen werden
1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenuber in Grundflache und Baumasse untergeordnet sind
2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulassig sind:
1 Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis IV, aus der Abstandsklasse V die Nummern 83 bis 98, 100 bis 148, aus der Abstandsklasse VI die Nummern 149 bis 163, 165 bis 167, 169, 170, 172, 174 bis 176, 178 sowie aus der Abstandsklasse VII die Nummern 180, 183, 185, 187, 188, 191, 193, 196
2 Vergnugungsstatten

GE 2

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

Zulassig sind
1 Gewerbetriebe aller Art, Lagerhauser und offentliche Betriebe, ausgenommen die unter nicht zulassig genannten Betriebe, soweit diese Anlagen das Wohnen nicht wesentlich storen
2 Geschafts-, Buro- und Verwaltungsgebaude
3 Tankstellen
4 Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise konnen zugelassen werden
1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind
1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerplatze und offentliche Betriebe, soweit sie den Tatbestand der nicht wesentlichen Störung überschreiten
2 Vergnugungsstatten

Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse

0,8 Grundflächenzahl (Die in den Gewerbegebieten festgesetzte Grundflächenzahl darf nicht, wie nach § 19 Abs. 4 BauNVO möglich, überschritten werden)

(2,4) Geschoßflächenzahl

GH 272,0m Gebäudehöhe über NN (höchster Gebäudeteil) Ein Überschreiten der max. Gebäudehöhe von 0,50 m ist in Ausnahmen zulässig Ausnahmsweise kann die Höhe für einzelne Bauteile (z B Aufzüge, Lüftungseinrichtungen o a) bis zu 1% der zugeordneten überbaubaren Flache um max. 3 m überschritten werden

Bauweise uberbaubare Flächen

o Offene Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Die uberbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzungen von Baugrenzen (blau) Eine Vortreten von Gebaudeteilen von hochstens 60 cm vor die Baugrenze kann zugelassen werden Fur nicht überdachte Stellplatze sind Oberflächenversiegelungen nicht zulässig (z B Asphaltierungen, Verbundpflaster)

Nicht uberbaubare Grundstucksflächen gem § 23 BauNVO

Nebenanlagen gem § 14 Abs 1 BauNVO sind allgemein und nach Abs 2 als Ausnahme zulassig Fur nicht überdachte Stellplatze sind Oberflachenversiegelungen nicht zulassig (z B Asphaltierungen, Verbundpflaster)

Verkehrsflachen

Straßenbegrenzungslinie
Gehweg
Fahrbahn
Gehweg
Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtsbereich

Die Zu- bzw. Abfahrten zu den Flurstucken Nr. 313, 314, 1320, 1334, 1337,-1340, 1414, 1415, 1413, 1417, 1419, 1420, 1416, 1422, haben nur über die in der privaten Grünfläche festgesetzten Einfahrtsbereiche zu und von der Straße Auf der Pferdeweide zu erfolgen. In den festgesetzten Einfahrtsbereichen ist jeweils eine Einfahrt in einer Breite von max. 5,5o m zulässig.
Diese Zu-/ Abfahrten dürfen nur mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche hergestellt werden (z.B. Okopflaster, Rasengitterstein o. ä.)

Grünflächen

Private Grünfläche

Öffentliche Grünfläche

Erhaltung von Baumen

B) Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flachen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flachen für Maßnahme, zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Naheres s. textliche Festsetzung

D+F Dach- und Fassadenbegrunung Näheres siehe textliche Festsetzung

C) Sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter

Sichtdreieck
Im Bereich des Sichtdreieckes durfen bauliche Anlagen, Anpflanzungen, Einfriedungen und Sichthindernisse jeder Art nur bis zu einer Hohe von 60 cm uber dem Fahrbahnrand errichtet werden

L-S Leitungsrecht zugunsten der Stadt (S)

Umgrenzung von Flachen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schadliche Umwelteinwirkungen gem § 9 Abs. 1 Nr 24 BauGB (Schallimmissionen)

Isophone

In den wie folgt festgesetzten Bereichen mussen nach außen abschließende Bauteile (Wande, Fenster usw) von Schlafraumen mindestens nachstehende bewertete Schalldammaße 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
4	35 bis 39	40 bis 44	60 bis 64	65 bis 69
5	40 bis 44	45 bis 49	65 bis 69	70 bis 74

Fur Wohnraume kann eine SSK niedriger zugelassen werden
Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen uber diese zu treffenden Maßnahmen abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, daß der Außenlarmpegel wegen beispielsweise hinzugekommener Bebauung (Abschirmung) geringer ist, als zur Zeit des Satzungsbeschlusses

D) Sonstige Planzeichen ohne Satzungscharakter

Vorhandene Grundstücksgrenze

Vorhandene Gebaude

262,36 Gelandehohen

Baume

Böschungen

Kanaldeckel

E) Gestaltungsvorschriften gem. § 86 Abs. 4 BauO NW

SD/WD Satteldach/Walmdach
In diesem Bereich sind nur Sattel- oder Walmdacher zulassig Fur Nebenanlagen gem § 14 BauNVO und für untergeordnete Wohnanbauten bis zu einem Drittel der vorhandenen bebauten Grundflache sowie für Garagen konnen Flachdacher zugelassen werden

30°–45° Dachneigung 30 bis 45 Grad

Besondere textliche Festsetzungen

I

Die Fläche I (private Grünfläche) dient als Ausgleichsfläche für die neue Bebauung.
Maßnahmen und Entwicklung:
Anpflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchern.
Art der Bepflanzung:
Dreiecksverband 1 x 1 m
Artenzusammensetzung:
s. Pflanzliste A und B

Die Dach- und Fassadenbegrünung gilt als Minderungsmaßnahme für die neue Bebauung. 60% der tatsächlich überbauten Grundfläche sind mit Dach- bzw. Fassadenbegrünung zu versehen. Die Artenzusammensetzung: siehe Pflanzlisten.

Pflanzliste A: Feldgehölz (für Gehölzgruppen)

Art der Pflanzung: Dreiecksverband 1x1m

Pflanzenart	Sortiment	Höhe/StU (cm)	Anteil
Bäume:			
Betula pendula (Sandbirke)	H. 2xv. mB.	8-10	5 %
Carpinus betulus (Hainbuche)	Hei. 1xv.	100-125	10 %
Fraxinus excelsior (Esche)	H. 2xv. oB.	8-10	5 %
Prunus avium (Wildkirsche)	H. 2xv. oB.	8-10	8 %
Quercus robur (Stieleiche)	H. 2xv. mB.	8-10	8 %
Sorbus aucuparia (Eberesche)	H. 2xv. oB.	8-10	5 %
Sträucher:			
Corylus avellana (Haselnuß)	Str. 2xv. oB.	100-150	10 %
Crataegus monogyna (Weißdorn)	Str. 2xv. oB.	60-100	15 %
Prunus spinosa (Schlehe)	Str. 2xv. oB.	60-100	15 %
Rosa canina (Hundsrose)	Str. 2xv. oB.	60-100	6 %
Sambucus racemosa (Roter Holunder)	Str. 2xv. oB.	60-100	5 %

Pflanzliste B: Feldhecke (für Grünstreifen mit einer Breite über 5m)

Art der Pflanzung: Dreiecksverband 1x1m

Pflanzenart	Sortiment	Höhe/StU (cm)	Anteil
Bäume:			
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	H. 2xv. oB.	8-10	4 %
Betula pendula (Sandbirke)	H. 2xv. mB.	8-10	4 %
Carpinus betulus (Hainbuche)	Hei. 1xv.	100-125	10 %
Fraxinus excelsior (Esche)	H. 2xv. oB.	8-10	4 %
Malus sylvestris (Wildapfel)	1+2 3j.v.	80-120	4 %
Prunus avium (Wildkirsche)	H. 2xv. oB.	8-10	4 %
Pyrus communis (Wildbirne)	1+2 3j.v.	80-120	4 %
Quercus robur (Stieleiche)	H. 2xv. oB.	8-10	4 %
Sorbus aucuparia (Eberesche)	H. 2xv. oB.	8-10	4 %
Sträucher:			
Corylus avellana (Haselnuß)	Str. 2xv. oB.	100-150	8 %
Crataegus monogyna (Weißdorn)	Str. 2xv. oB.	60-100	10 %
Prunus spinosa (Schlehe)	Str. 2xv. oB.	60-100	10 %
Rosa canina (Hundsrose)	Str. 2xv. oB.	60-100	8 %
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	Str. 2xv. oB.	60-100	7 %
Sambucus racemosa (Roter Holunder)	Str. 2xv. oB.	60-100	7 %
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)	Str. 2xv. oB.	60-100	8 %

Pflanzliste zur Dachbegrünung

Neben den Saum- Arten enthält die Kräuterflur u. a. folgende Kräuter und Stauden :

Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe cm	Blütenfarbe	Blütezeit
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 carthustanorum	Karthäusernelke	15-40	rot	6-9
Dianthus deltoides	Heidenelke	25	rot	6-9
Hieracium 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	5-8
Verbascum phoeniceum	kl. Königskerze	30-50	violett	5-8
Sedum acre	Scharfer Mauerpf.	5-10	gelb	6-7
Sedum album	Weißer Mauerpfef	5-10	weiß	6-8

Blütenwiese

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

Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe cm	Blütenfarbe	Blütezeit
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	grünlich	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	5-8

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	hellila	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

Pflanzliste 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