P R Ä A M B E L

Aufgrund des

§ 4	der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV.NW. S.475/SGV.NW. 2023)
§ 10	des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl.I S.2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Juli 1979 (BGBl.I S.949) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl.I S.1763)
§ 5	der Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 24. November 1982 (GV.NW.S.753)
§ 81 Abs.4	der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) vom 26. Juni 1984 (GV.NW. 1984 S.419) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. 12. 1984 (GV.NW. 1984 S.803) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BBauG.

hat der Rat der Stadt Kreuztal am 22.8.85 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und die örtlichen Bauvorschriften als Bestandteil dieses Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Ergänzt auf Grund der Auflagen
1. und 2. der Genehmigungsverfügung
des RP. vom 7.3.1986
Az.: 35.2.1-2.4-85

A. FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (1) UND (7) BBauG

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung. Auch die Straßenbegrenzungslinien stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen dar. Diese Abgrenzungen gelten auch für die Gestaltungsvorschriften.

WR

Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

Zulässig sind:
Wohngebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Gem. § 17 (5) BauNVO kann ausnahmsweise ein Geschoß mehr zugelassen werden, wenn, durch die Hanglage bedingt, das Kellergeschoß auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen ist. Die festgesetzte Geschoßflächenzahl darf nicht überschritten werden.

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

0,5

Geschoßflächenzahl (GFZ)

o

Offene Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 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 dabei nicht überschritten werden.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 (5) BauNVO
Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind allgemein und nach Abs. 2 als Ausnahme zulässig. Zulässig sind außerdem bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

First- bzw. Hauptgebäuderichtung

Verkehrsfläche:
Straßenbegrenzungslinie

P

Öffentliche Parkfläche
Gehweg
Fahrbahn
+391,60 Höhenpunkt
Gehweg
Straßenbegrenzungslinie
(Nur Darstellungen, keine Festsetzungen!)

Böschung, Flächen für Aufschüttung, Abtragung, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

Stützmauer

Verkehrsberuhigte Wohnstraße (Mischverkehrsfläche)
Keine Trennung zwischen Fahrbahn und Gehweg

F

Fußweg

L (S)

Leitungsrecht zugunsten der Stadt Kreuztal (S)

Fläche für Versorgungsanlagen

Elektrizität

Wasser

Öffentliche Grünfläche

Kinderspielplatz (kein Bolzplatz!)

Parkanlage

V

Verkehrsgrün

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG)

Bäume

Sträucher

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BBauG)

Zu erhaltende Bäume

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Zu treffende Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)
In den wie folgt festgesetzten Bereichen müssen nach außen abschließende Bauteile (Wände, Fenster, Decken und Dachflächen) von Schlafräumen mindestens nachstehende bewertete Schalldämmaße Rw bzw. R'w haben:

3
2
1

Schallschutzklasse SSK	erf. Schalldämmaß Rw(dB) Fenster	R'w(dB) Dächer, Decken, Wände	Außenpegel LmaN in dB(A) von bis
3	35	40	60 - 64
2	30	35	55 - 59
1	25	30	50 - 54

Für Wohnräume ist in diesen Bereichen ein um 5 dB vermindertes Schalldämmaß Rw bzw. R'w erforderlich.

B. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 81 (4) BauO NW

SD

In den mit SD bezeichneten Bereichen sind nur Satteldächer mit einer Mindestdachneigung von 25° zulässig. Für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und untergeordnete Wohnhausanbauten bis zu 1/3 der vorhandenen Grundfläche sowie für Garagen kann auch Flachdach zugelassen werden.

FD

In dem mit FD bezeichneten Bereich ist nur Flachdach zulässig.

C. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Grundstücksgrenzen vorhanden

Grundstücksgrenzen geplant

Vorhandene Gebäude - eingemessen

350

Höhenlinie 350 m über NN

Vorhandene Böschung

Anrampung

Begründung

A) Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Krombach in der Flur 16 und wird wie folgt begrenzt:

Im Nordwesten vom Waldrand,

im Norden und Osten von der "Olper Straße" B 54 und

im Süden und Westen von der Straße "Am Alten Heck".

B) Grundlage und Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung Nr. 28 "Unter der Hohen Fuhr" und ist aus dem mit Verfügungen vom 24. 02. 1975 und 14. 07. 1975 durch den Regierungspräsidenten genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Kreuztal entwickelt.

Der für das zuvor umschriebene Gebiet derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1 gleichen Namens vom 22. 03. 1966 wird im Parallelverfahren aufgehoben. Insoweit besteht bereits Baurecht, welches bei der Neuaufstellung berücksichtigt wird.

Das Verkehrskonzept wird überarbeitet und die überbaubaren Flächen werden den heutigen Anforderungen angepaßt.

Aus Gründen der Rechtssicherheit erfolgt keine Änderung des alten Planes.

Die beiden Verfahren werden so gesteuert, daß mit Rechtskraft des neuen Planes der alte Plan außer Kraft tritt.

C) Ziele und Zwecke der Planung

1. Allgemeine Planungsziele

Das Plangebiet ist zu ca. 50 % bebaut. Diese Bebauung ist im wesentlichen entsprechend den Festsetzungen des alten Planes erfolgt. In den letzten Jahren haben sich jedoch einige Engpässe in der alten Planung gezeigt. Zu gering bemessene oder ungünstig plazierte überbaubare Flächen führten vermehrt zu vereinfachten Änderungen. Zu enge Festsetzungen in den Gestaltungsvorschriften machten begründete Befreiungen erforderlich.

Das Festhalten an überholten Festsetzungen ist mit § 1 Abs. 3 BBauG nicht vereinbar.

Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan neueren städtebaulichen Erkenntnissen angepaßt werden. Die entstandene lockere Einfamilienhausbebauung soll geordnet weiter entwickelt werden, wobei neuzeitlichen und wirtschaftlichen Überlegungen der Bauherren Rechnung getragen werden soll.

2. Einzelziele

Folgende Schwerpunkte sind bei der Neubearbeitung zu beachten:

- wirtschaftlicher Ausbau der Erschließungsanlagen
- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- größerer Spielraum bei den überbaubaren Flächen
- größerer Spielraum bei den Gestaltungsfestsetzungen

2.1 Baugebiet

Der alte Plan setzt für den Planbereich reines Wohngebiet (WR) fest. In der Neuplanung wird diese Gebietsfestsetzung übernommen. Angrenzende unverplante Bereiche sind ebenfalls diesem Gebietscharakter zuzuordnen.

Die im Norden und Osten vorbeiführende B 54 als Emissionsband vermag den Charakter eines reinen Wohngebietes nicht zu ändern. Auch sind bei der in der Vergangenheit durchgeführten Bürgerbeteiligung keine Anregungen zur Änderung des Baugebietstyps zu erkennen gewesen. Es bleibt daher bei der Festsetzung von reinem Wohngebiet (WR).

2.2 Erschließung

2.2.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße "Am Alten Heck" an die Bundesstraße B 54 (Olper Straße) angebunden.

Bis Mitte des 19. Jahrhunderts war die Straße "Am Alten Heck" die Provinzialstraße von Krombach nach Altenkleusheim. Die Bezeichnung "Napoleonstraße" in der Deutschen Grundkarte gibt heute noch Zeugnis von der ehemaligen Bedeutung dieser Straße.

Die nach heutigen Gesichtspunkten ungünstige Verbindung mit der viel später gebauten B 54 ist nur vor dem zuvor genannten geschichtlichen Hintergrund zu verstehen.

Eine Verbesserung dieser Verkehrssituation ist nur unter wesentlichem Eingriff in die gewachsene bauliche Substanz des Ortskernes möglich.

Im Rahmen der Abwägung wird ein solcher Eingriff jedoch als schwerwiegender erachtet, als der Vorteil klarerer Verkehrsführung. Bis heute ist an dieser Stelle auch kein auffälliges Unfallgeschehen zu verzeichnen (Auskunft des Ordnungsamtes der Stadt Kreuztal).

In Verbindung mit einer möglichen Planung an der B 54 (Einbau von Linksabbiegespuren) muß über diesen Knoten neu nachgedacht werden.

Die Straße "Am Alten Heck" hat einen Querschnitt von 5,50 m Fahrbahn und 2 x 1,50 m Gehsteig und erschließt ca. 300 Wohnungseinheiten.

Für ihre Funktion als Anliegerstraße Typ 1 mit den genannten angeschlossenen Wohnungseinheiten ist der Querschnitt voll ausreichend. Die Aufteilungen des Verkehrsraumes zwischen den grünen Begrenzungslinien sind keine Festsetzungen. Dies gilt für alle Erschließungsanlagen mit Ausnahme der Fußwege.

2.2.2 Innere Erschließung

Abweichend von der alten Planung enden die inneren Erschließungsstraßen mit einem Wendehammer. Die starke Neigung des nördlichen Teils des Plangebietes läßt eine durchgehende Verbindung der Straßen (wie im alten Plan festgesetzt) wegen Überschreitung der Grenzwerte für die Steigung nicht zu. Auch soll durch diese Sackgassenlösung (Beschilderung am Beginn der Straße ist erforderlich bzw. zum Teil vorhanden) bei Vermeidung von unnötigen Fremdverkehr größtmögliche Verkehrsberuhigung innerhalb der einzelnen Wohnquartiere sichergestellt werden. Dabei werden bewußt größere Straßenlängen als normal üblich in Kauf genommen.

Bei dem äußerst seltenen Begegnungsfall Lkw/Lkw besteht die Möglichkeit des Ausweichens auf den Bürgersteig unter aufmerksamer Beachtung des Fußgängers.

Die Verkehrsflächen und ihre Funktion im einzelnen:

a) Unter der Hohen Fuhr

Charakter: Anliegerstraße Typ 2

Länge bis Einmündung "Am Alten Heck" ca. 400 m

Anzuschließende WE max. 47

Querschnitt 4,75 m Fahrbahn, 2 x 1,50 m Gehsteig, im Altbaubereich 4,0 m Fahrbahn, 1,0 m und 1,50 m Gehsteig auf einer Länge von ca. 90 m.

Verbesserung des Einmündungsbereichs in die Straße "Am Alten Heck" außerhalb des Plangebietes auf der Basis des freihändigen Grunderwerbs zukünftig vorgesehen.

b) Hermann-Löns-Straße in Verbindung mit Dicke Buche südlicher Teil

Charakter: Anliegerstraße Typ 2

Länge bis Einmündung "Am Alten Heck" ca. 450 m bei Ausbildung einer Wendemöglichkeit am Beginn der Hermann-Löns-Straße

Anzuschließende WE max. 62

Querschnitt 4,75 m Fahrbahn, 2 x 1,50 m Gehsteig

c) Dicke Buche nördlicher Teil

Charakter: Befahrbarer Wohnweg Typ 2 (verkehrsberuhigter Bereich) mit Beschilderung Zeichen 325 und 326 StVO, vollständige Überschaubarkeit gegeben.

Länge ca. 110 m

Angeschlossene WE max. 12

Kein Durchgangsverkehr, nur Einhänger zwischen "Hermann-Löns-Straße" und "Am Alten Heck".

Querschnitt 4,75 m + alternierende einzelne Parkstände in Längsaufstellung

d) Brandhecke

Charakter: Anliegerstraße Typ 2

Länge ca. 200 m

Anzuschließende WE max. 28

Querschnitt 4,75 m Fahrbahn + 2 x 1,50 m Gehsteig

Im rückwärtigen Teil 4,75 m Fahrbahn, 1,50 + 0,5 m,

da nur einseitig bebaubar.

e) Margeritenweg

Charakter: Anliegerstraße Typ 2

Länge ca. 90 m

Anzuschließende WE max. 10

Querschnitt 4,75 m Fahrbahn + 2 x 1,50 m Gehsteig (bereits ausgebaut).

f) Fußwege (F) sind Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs.1 Nr. 11 BBauG. Sie unterscheiden sich grundsätzlich durch den Ausschluß sonstiger unter den Gemeingebrauch fallender Verkehrsarten. Sie sollen nur dem Fußgängerverkehr gewidmet werden. Diese Differenzierung ist eine Festsetzung und für die Stadt bindend.

Die Fußwege verbinden sonstige Verkehrsflächen auf kurzen Wegen miteinander.

Der Fußweg zwischen der Straße "Unter der Hohen Fuhr" und der "Olper Straße" (B 54) mündet am Ende der Ortsdurchfahrt auf die B 54, deren Gehsteig bis zu dieser Stelle geführt ist. Dieser Fußweg ist im übrigen vorhanden und wird auch genutzt.

2.2.3 Ruhender Verkehr

Im bebauten Teil sind auf den Grundstücken ausreichende Stellmöglichkeiten in Form von Garagen bzw. Stellplätzen vorhanden. Wie immer wieder vor Ort festzustellen ist, wird die Fahrbahn nur gelegentlich durch ein parkendes Fahrzeug in Anspruch genommen.

Dies bewirkt außerdem verhaltenes Fahren der motorisierten Verkehrsteilnehmer. Das Fehlen von öffentlichen Parkständen hat bis heute keine negativen Auswirkungen gehabt, auch nicht zur Winterzeit. Aus diesem Grund ist bis auf wenige Ausnahmen auf die Festsetzung von Parkständen verzichtet worden.

2.3 Grünflächen

Im noch unbebauten Bereich des Bebauungsplans ist an der Hermann-Löns-Straße ein Kinderspielplatz Typ C (kein Bolzplatz!) für Kinder bis zu 10 Jahre festgesetzt worden. Der Platz hat eine Größe von ca. 600 qm und kann aufgrund der Topographie (Terassen) sehr gut gestaltet werden. Nach dem Kinderspielplatz-Bedarfsplan der Stadt Kreuztal 1979 bis 1990 (er ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen anzuwenden) ist mit einem Durchschnittswert von 4 qm Spielfläche/Einwohner zu rechnen. Dies bedeutet für dieses Plangebiet mit ca. 280 Einwohnern ein Spielflächenbedarf von 1120 qm. Davon sollen auf den Spielbereich C ca. 20 % entfallen. In diesem Falle wären hier ca. 240 qm Spielfläche erforderlich. Die hier festgesetzte Fläche überschreitet die Mindestforderung erheblich.

Nach dem zuvor genannten Bedarfsplan ist der Stadtteil Krombach durch vorhandene und noch zu bauende Spielbereiche der Typen A und B flächendeckend versorgt. Das vorliegende Plangebiet wird durch die im Bedarfsplan dargestellten Spielbereiche abgedeckt.

Die Belange der Jugend zur freien Entfaltung der Persönlichkeit durch Gelegenheit zum Spielen entsprechend § 1 Abs.6 BBauG sind in diesem Bebauungsplan ausreichend berücksichtigt.

Die für mögliche Ausbaumaßnahmen an der B 54 freizuhaltende Fläche im nordöstlichen Planbereich ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie soll im Rahmen des Umlegungsverfahrens der Stadt Kreuztal zugeteilt werden, damit Härten für Privateigentümer vermieden werden. Bei Bedarf kann dann die Stadt Kreuztal entsprechende Flächen an den Träger der Straßenbaulast veräußern. Nach Durchführung eines entsprechenden Planfeststellungsverfahrens wird der Bebauungsplan angepaßt (redaktionelle Änderung).

Bei der Grünfläche zwischen Hochbehälter und Trafostation im nordwestlichen Planbereich handelt es sich um eine mit Fichten bestandene und im Eigentum der Stadt Kreuztal befindliche Fläche. Diese Fläche soll schon zum notwendigen Flächenschutz des Hochbehälters im Besitz der Stadt Kreuztal verbleiben. Es handelt sich hier um die Festschreibung einer bisher ausgeübten Nutzung. Kleinere Verkehrsgrünflächen (V) dienen der Gestaltung des Straßenraumes.

2.4 Ver- und Entsorgungsanlagen

2.4.1 Die Versorgung mit elektrischer Energie wird vom Elektrizitätswerk Siegerland übernommen. Eine Trafostation befindet sich südlich des Hochbehälters. Im übrigen sind Trafostationen Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO und können als solche in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zugelassen werden.

2.4.2 Die Wasserversorgung wird mengen- und druckmäßig durch die Erweiterung des Ortsnetzes sichergestellt.

2.4.3 Die Schmutzwasserentsorgung aus der Straßen- und Gebäudeentwässerung wird über Abwasserentsorgungsleitungen mit Anschluß an die stadteigene biologische Zentralkläranlage durchgeführt.

Sofern Versorgungsleitungen nicht in öffentlichen Verkehrsflächen verlegt sind und verlegt werden können, setzt der Bebauungsplan Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger fest.

2.4.4 Belange der Feuerwehr finden, was die Wasserbereitstellung angeht, über das Wasserleitungsnetz mit seinen Hydranten Berücksichtigung.

2.4.5 Der bei der Anlage der Gemeindestraßen anfallende Erdaushub wird nach den Straßenentwürfen teilweise eingebaut. Die überschüssigen Erdmassen werden ebenso wie der bei der Errichtung der Gebäude anfallende überschüssige Erdaushub und der ständig zu entsorgende Hausmüll auf die Zentraldeponie des Kreises Siegen (z.Zt. in Netphen-Herzhausen) abgeführt.

2.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutz)

Hier handelt es sich um zu treffende Vorkehrungen zum Schutz oder zur Vermeidung oder Minderung vor Lärmeinwirkungen von der Bundesstraße B 54.

Grundlage für die Beurteilung der Einwirkung und der zu treffenden Vorkehrungen ist die Schallpegelberechnung nach DIN 18005, Entwurf April 1982, aufgestellt vom Hochbauamt der Stadt Kreuztal am 03. 01. 1985.

Folgende Überlegungen liegen der Entscheidung über die gewählten Vorkehrungen zugrunde:

1. Aktiver Lärmschutz

Hierunter sind Schallschutzwände oder -wälle unmittelbar am Emissionsort (Straßenrand) zu verstehen. Die Höhe dieser Anlagen würde nach einer überschläglichen Berechnung im Mittel etwa 3,50 m betragen müssen, um ausreichend Schutz zu gewährleisten.

Aus Gründen der Topographie und der daraus resultierenden Ghettobildung hinter diesen Anlagen in Verbindung mit den nicht unerheblichen Kosten kommt aktiver Lärmschutz nicht infrage. Außerdem würde das Ortsbild durch diese Anlagen sehr gestört.

2. Passiver Lärmschutz

Hierunter sind Vorkehrungen am zu schützenden Objekt (Wohngebäude) zu verstehen.

a) Rücknahme der überbaubaren Grundstücksflächen, d.h. Vergrößerung des Abstandes zur Straße (Lärmquelle).

Durch bestehendes Baurecht kämen bei dieser Maßnahme sehr hohe Entschädigungsforderungen auf die Stadt zu. Deshalb scheidet auch diese Lösungsmöglichkeit aus.

b) Stellung der Gebäude

Das Plangebiet erstreckt sich im wesentlichen entlang der B 54 an einer Innen- bzw. Außenkurve dieser Straße. Vorgaben in Bezug auf die Stellung der Gebäude werden die beabsichtigte Schutzwirkung nicht erreichen, da bei Drehung einer Gebäudeseite in die lärmunempfindlichste Lage die andere Gebäudeseite bedingt durch die Kurvigkeit der Straße in eine höhere Lärmempfindlichkeit gerät. Daher wird durch die Stellung der Gebäude nicht der gewünschte Effekt erreicht.

c) Grundrißgestaltung

Das Plangebiet fällt topographisch zur Bundesstraß hin. Durch diese Hängigkeit wird in aller Regel das Kellergeschoß als Einliegerwohnung genutzt werden. Bei Anordnung der Wohn- und Schlafräume an die lärmabgewandte Seite würden diese Räume voll im Erdreich verschwinden. Dies ist jedoch nach BauO NW nicht zulässig.

Auch soll dem Bauherrn hinsichtlich der Grundrißgestaltung in Bezug auf die Himmelsrichtung eine größtmögliche Entscheidungsfreiheit bewahrt werden. Aus diesen Gründen scheidet diese Lösungsmöglichkeit weitgehend aus. Gleichwohl ist im Erd- oder Dachgeschoß eine solche Lösung möglich. Daher auch die Ausnahmeregelung in den Festsetzungen zu diesem Problembereich.

d) Schutz am Bauwerk selbst

Vorkehrungen dieser Art werden durch die Wahl geeigneter Baustoffe und Bauteile für die Außenhaut (Wände, Fenster, Decken, Dachflächen) erreicht.

Eine Festsetzung bezogen nur auf einzubauende Schallschutzfenster genügt sicherlich nicht. Die gesamte bauliche Anlage muß den Forderungen nach ausreichendem Schallschutz genügen.

Aus diesem Grunde werden im Bebauungsplan Zonen mit der Angabe der mindestens abzubauenden Lärmpegel R in dB festgesetzt (gleichzusetzen mit dem bewerteten Schalldämmaß R_w bzw. R'_w. Diese Werte ergeben sich aus der Differenz der ermittelten Außenlärmpegel und den in der VDI-Richtlinie 2719, Tafel 5 genannten zulässigen Innengeräuschpegel.

2.6 Gestaltungsfestsetzung

Die zu engen Festsetzungen des alten Planes hinsichtlich der Dachneigung führten bislang immer wieder zu begründeten Anträgen auf Befreiung. Festgesetzte Dachneigungen um 20° herum bewirken höheren wirtschaftlichen Aufwand beim Bauherrn durch die für diese Neigungen erforderliche teuere Dacheindeckung. Auch sind im südlichen Planbereich eine Vielzahl von Altgebäuden mit einem Steilsatteldach (landschaftsübliche Dachform) vor Aufstellung des alten Bebauungsplanes entstanden. Für die im alten Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen ist eine städtebauliche Begründung nicht nachzuvollziehen.

Die gewachsene Bausubstanz in der näheren und weiteren Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch das Satteldach mit Dachneigungen von ca. 25° bis 52°. Die Zulassung anderer Dachformen (bis auf ein vorhandenes Gebäude mit Flachdach nördlich des Hochbehälters) würde das Ortsbild empfindlich stören. Aus diesen Gründen wird als Dachform nur Satteldach festgesetzt. Bei der Festsetzung der Mindestdachneigung von 25° ist genügend Gestaltungsspielraum für den Bauherrn gegeben. Die Dachlandschaft wird belebt durch unterschiedliche Dachneigungen.

2.7 Waldabstand

Im Runderlaß des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten des Landes NW wird ein Abstand der Bebauung vom Waldrand von 35 m gefordert.
Dieser Abstand wird in diesem Bebauungsplan nicht eingehalten. Die Unterschreitung des Abstandes wird wie folgt begründet:

a) Die überbaubaren Flächen des alten Bebauungsplanes haben einen Abstand von ca. 20 m zum Waldrand. Dieser alte Bebauungsplan hat Rechtskraft vor dem Runderlaß erlangt. Bei Einhaltung des Abstandes von 35 m in der neuen Planung würden auf die Stadt Entschädigungsforderungen zukommen.

b) Bei dem angrenzenden Baumbestand handelt es sich um eine etwa 18-jährige Laubholzkultur. Der Standort ist wenig sturmgefährdet. Eine Beschattung der angrenzenden Baugrundstücke ist nicht gegeben, da der Baumbestand im Norden des Plangebietes liegt.

Aus diesen Gründen ist die Unterschreitung des geforderten Abstandes gerechtfertigt und begegnet keinen Bedenken.

D) Bodenordnung

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für das durchzuführende Umlegungsverfahren. Die Stadtvertretung hat am 28. 04. 1983 die Umlegung angeordnet. Der Umlegungsausschuß hat den Einleitungsbeschluß am 17. 05. 1983 gefaßt.

E) Statistische Zahlen

1.	Gesamtfläche ca.		80.000 qm
2.	Verkehrsflächen ca.		13.300 qm
3.	Grünflächen ca.		4.500 qm
4.	Versorgungsflächen ca.		950 qm
Summe 2 - 4			18.750 qm
Nettobauflächen ca.			61.250 qm
Vorhandene Wohngebäude		37	
Geplante Wohngebäude ca.		34	
Summe		71	
Wohnungseinheiten ca.		100	
Geschätzte Einwohnerzahl ca.		280	

Besatz ca. 46 Einwohner/ha Nettobaufläche

Niedrigster Geländepunkt 340 m über NN

Höchster Geländepunkt 390 m über NN

F) Kosten der Erschließung

1.	Straßenbau	
	a) Neubau	819.000 DM
	b) Ausbau	300.000 DM
2.	Entwässerung	147.000 DM
3.	Wasserleitung	75.000 DM
4.	Straßenbeleuchtung	18.000 DM
5.	Straßenbegleit- und Verkehrsgrün	20.000 DM
6.	Grünflächenbepflanzung	10.000 DM
7.	Herstellung und Einrichtung des Kinderspielplatzes	30.000 DM
Gesamt		1.419.000 DM

Der Betrag vermindert sich um die von der Stadt zu erhebenden Erschließungsbeiträge, die aber in dieser Aufstellung unberücksichtigt geblieben sind. Die der Stadt entstehenden Kosten werden zu gegebener Zeit im Vermögenshaushalt zur Verfügung gestellt.

Kreuztal, 03. 06. 1985