# Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

## FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 bis 3 und Abs. 7 BauGB

### Art der baulichen Nutzung gem. § 1 u. 4 BauNVO

**WA** ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

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

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden:
1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen

**max. 6 Wo** Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

### Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 - 21 BauNVO

**0,8** Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

**0,4** Grundflächenzahl (GRZ)

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, für II* gilt:

Ausnahmsweise darf die Zahl der Vollgeschosse um ein Geschoss erhöht werden, wenn wegen der Hanglage das unterste Geschoss mit Aufenthaltsräumen als Vollgeschoss angerechnet werden muss und dadurch nur die festgesetzte GFZ entsprechend überschritten wird, nicht jedoch die festgesetzte Trauf- und die Firsthöhe sowie die festgesetzte GRZ (Festsetzung gem. § 31 Abs. 1 BauGB).

**TH / FH** Firsthöhe/Traufhöhe in Meter

... gemessen über dem niedrigsten Anschnitt des natürlichen Geländes durch das Hauptgebäude. Die Traufhöhe ist die Höhe der äußeren Schnittlinie der Dachhaut mit der äußeren senkrechten Begrenzungslinie der Außenwand.

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. §§ 22 u. 23 BauNVO

E — Nur Einzelhäuser zulässig

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenzen

Überbaubare \\ Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

### Verkehrsflächen

P — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentliche Parkfläche

Straßenbegrenzungslinie

Hinweis: Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 zusammenfällt.

### Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Die Festsetzungen zum Schallschutz (SSK 2) sowie die Besonderen textlichen Festsetzungen (Pflanzmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen) des Originalplanes gelten auch für den Änderungsbereich

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994) (GV NRW S. 666 / SGV NRW 2023),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- weitere Rechtsgrundlagen

jeweils in der zum Zeitpunkt der Planaufstellung geltenden Fassung.

## SONSTIGE PLANZEICHEN ohne Festsetzungscharakter

8 — Vorhandene Gebäude, ggf. mit Hausnummer

17 — Vorhandene Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

325 — Höhenlinien im Geltungsbereich (Quelle: Originalplan)

Vorhandene Böschung

## GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gem. § 86 BauO NRW

**SD / WD** Satteldach/(Krüppel-)Walmdach

Zulässig sind ausschließlich Satteldächer und Walmdächer einschl. Krüppelwalm mit Dachneigungen zwischen 28 und 48°. Für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie für Garagen und Carports können geringere Dachneigungen Anwendung finden. Aufbauten für alternative Energienutzungen (Sonnenkollektoren, Solarzellen u.ä.) sind zulässig.

### Dacheindeckungen und -farben

Zulässig sind: Dachziegel, Betondachsteine, Bitumenschindeln, Kunst- und Naturschieferschablonen der Farbtöne Basaltgrau nach RAL 7012. Rotbraun nach RAL 8012 oder Kupferbraun nach RAL 8004 oder jeweils entsprechend dunkler sowie Metalldeckungen der entsprechenden Tönung.

## HINWEISE

### Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Kreuztal als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Fon: 02761/93750, Fax: 02761/ 937520), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

### Artenschutz

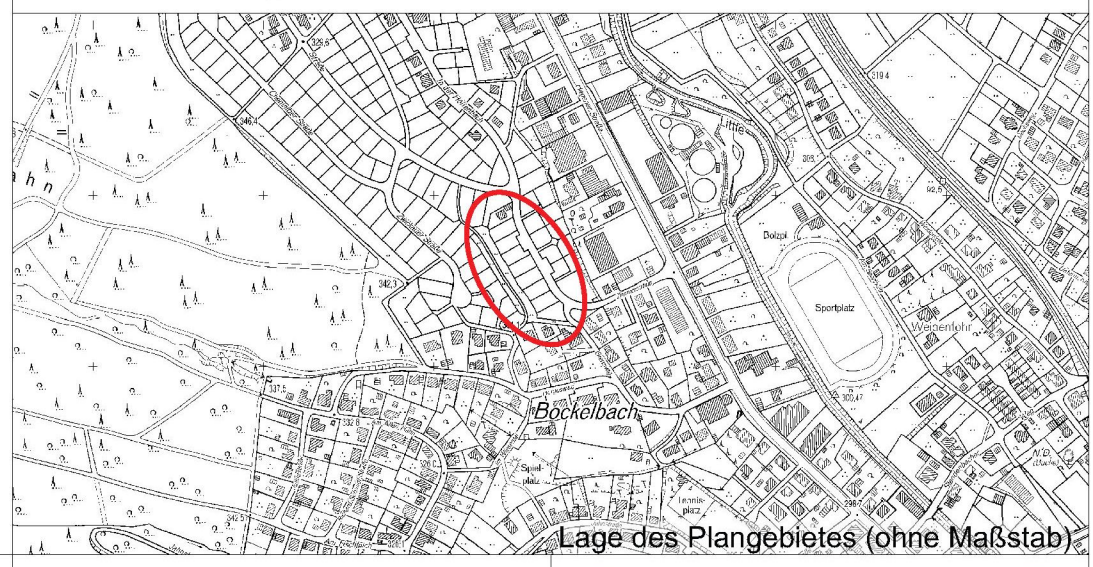
Bei der Durchführung der Planung sind die Zugriffsverbote und die sonstigen Regelungen der §§ 44 ff. BNatschG zu beachten; sie gelten unmittelbar. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es untersagt, Tiere der besonders bzw. streng geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Es ist daher sicherzustellen, dass durch Bauvorhaben und deren Vorbereitungen keine Tiere der geschützten Arten verletzt oder getötet werden und dass keine Lebensstätten derselben beschädigt oder zerstört werden.

Weitere Informationen zum Artenschutz bietet das Internet-Fachinformationssystem "Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen" (www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW oder sind zu erhalten bei der Untersten Naturschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein.

### Kampfmittel

Ein Teil des Plangebietes liegt in einem Bombardierungsbereich. Es wird daher ein Sondieren der zu bebauuenden Flächen und Baugruben empfohlen. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

# Bebauungsplan Nr. 63 "Auf der Aue"



Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)

## 5. Änderung — M. 1:500

## Stadtteil Krombach

kreuztal meine stadt

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bearbeitet: | P. Kramer / T. Anhalt | Stand: | Satzungsbeschluss |
| Gezeichnet: | C. Schlotmann / T. Anhalt | Datum: | 24.01.2018 |