BEBAUUNGSPLAN NR. 102 "HAGENER STRASSE / LANGE WIESE", STADTTEIL KREUZTAL - KROMBACH

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für diesen Bebauungsplan wurde am 13.07.2017 vom Rat der Stadt Kreuztal gefasst und am 23.08.2017 öffentlich bekannt gemacht.

Kreuztal, 29.01.2020 — Der Bürgermeister I.A. gez. Kramer
L.S.
(Siegel) (Unterschrift)

2. Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach öffentlicher Bekanntmachung am 23.08.2017 vom 04.09.2017 bis zum 04.10.2017. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 28.08.2017 unter Fristsetzung für eine Stellungnahme bis zum 04.10.2017.

Kreuztal, 29.01.2020 — Der Bürgermeister I.A. gez. Kramer
L.S.
(Siegel) (Unterschrift)

3. Reguläre Beteiligung der Behörden / TÖB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 17.12.2018 unter Fristsetzung für eine Stellungnahme bis zum 01.02.2019 und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut mit Schreiben vom 30.10.2019 unter Fristsetzung für eine Stellungnahme bis zum 22.11.2019.

Kreuztal, 29.01.2020 — Der Bürgermeister I.A. gez. Kramer
L.S.
(Siegel) (Unterschrift)

4. Reguläre Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 02.01.2019 bis zum 01.02.2019 und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut vom 04.11.2019 bis zum 22.11.2019 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung wurde am 22.12.2018 und die erneute öffentliche Auslegung am 25.10.2019 öffentlich bekannt gemacht.

Kreuztal, 29.01.2020 — Der Bürgermeister I.A. gez. Kramer
L.S.
(Siegel) (Unterschrift)

5. Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB für diesen Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Kreuztal nach Abwägung aller abwägungsrelevanten Stellungnahmen am 12.12.2019 gefasst.

Kreuztal, 29.01.2020 — Der Bürgermeister
L.S. gez. Kiß
(Siegel) (Unterschrift)

6. Schlussbekanntmachung

Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Bereithaltung der Planunterlagen wurden gemäß § 10 Abs. 3 BauGB und gemäß § 7 GO NW in Verbindung mit der Bekanntmachungsverordnung am 24.08.2022 öffentlich bekannt gemacht.

Kreuztal, 05.09.2022 — Der Bürgermeister I.A. gez. Kramer
L.S.
(Siegel) (Unterschrift)

7. Plangrundlage

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Stand der Plangrundlage: Juli 2017, die blau dargestellten Böschungen wurden nachträglich auf Grundlage einer Vermessung des Büros Amos vom 18.08.2017 ergänzt.

Kreuztal, 30.01.2020 — Der Bürgermeister I.A. gez. Kramer
L.S.
(Siegel) (Unterschrift)



Planzeichenerklärung für Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen

Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 1 bis 7 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. §§ 1-11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) u.a.

Art der baulichen Nutzung

- GEe — Gewerbegebiet (eingeschränkt)

Maß der baulichen Nutzung

- 1,8 — Geschossflächenzahl (GFZ)
- 8,0 — Baumassenzahl (BMZ)
- 0,6 — Grundflächenzahl (GRZ)
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH — Gesamthöhe baulicher Anlagen über NN als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf

- Flächen für den Gemeinbedarf
- F — Zweckbestimmung: Feuerwehrgerätehaus

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (nachrichtl. Übernahme)
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

- Grünflächen, hier sämtlich privat, Zweckbestimmung: Pflegeflächen/-maßnahmen, siehe unten

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Reglung des Wasserabflusses

- Wasserfläche (Parzellengrenzen, Bestand)
- Wasserfläche (Gewässerverlegung, nachrichtliche Übernahme, genehmigt durch Bescheid des Kreises Siegen-Wittgenstein vom 26.09.2018, Az. 69.1-667-530/06)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für Wald (zugleich Ausgleichsfläche)

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 (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen), Maßnahmen siehe Textliche Festsetzungen
- 1 — Ziffer zur Zuordnung der jeweiligen Nutzung, siehe auch unter Textliche Festsetzungen
- 1 — Artenreiche zweischürige Extensivwiese (CEF-Maßnahme Artenschutz; **im senkrecht schraffierten Bereich** zugleich Ausgleichsmaßnahme für die Inanspruchnahme von Teilen des Biotops, siehe Ausnahmebescheid vom 01.07.2019)

Fortsetzung der letzten Spalte (links):

- 2 — Feuchtwiesenbrache mit Feldgehölz
- 3 — Artenreiche zweischürige Extensivwiese, zugleich naturnaher Entwicklungskorridor zum Gewässerlauf
- 4 — Roterlen- und Bergahorn-Laubwaldbestand (Hinweis: anerkannte Ökokonto-Maßnahme mit insgesamt 22.653 Öko-/Wertpunkten, 20.751 davon für die Umsetzung dieser Planung)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

- Baum zu erhalten / Bäume und Sträucher anzupflanzen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme)

Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

- Umgrenzung des geschützten Landschaftsbestandteils GB-5013-744, Erhaltung erforderlich
- Umgrenzung des geschützten Landschaftsbestandteils GB-5013-744, Wegfall genehmigt

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 102
- TGB 1 — Bezeichnung des jeweiligen Teilgeltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Textliche Festsetzungen

Ergänzende Festsetzungen

GEe

(1) Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitsschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

(4) Nicht zulässig sind:
1. Einzelhandelsbetriebe,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten,
4. Tankstellen,
5. Anlagen für sportliche Zwecke.

GEe / F

Um die Versickerung von Regenwasser zu ermöglichen, sollen die Pkw-Stellplätze im Plangebiet mit durchlässigen Flächenbefestigungen in Form von Rasenfugenpflaster, Kies-Split-Decken, Rasengittersteinen o.ä. angelegt werden.

Für max. 1 Zufahrt pro Grundstück von der B 517 können einzelne Bäume entnommen werden, sofern auf dem Grundstück ersatzweise je 2 Hochstämme derselben Art gepflanzt werden, s.u.. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind unter der v.g. Bedingung weitere Baumentnahmen im notwendigen Umfang zulässig.

Die erste Mahd muss bis zum 15.06., die zweite darf nicht vor dem 15.09. erfolgen. An den Standorten im Bereich 3, die durch das Symbol "Bäume und Sträucher anzupflanzen" gekennzeichnet sind, sind Gehölze entsprechend der u.a. Pflanzliste zu pflanzen.

Der unschraffierte Bereich ist der *natürlichen* Sukzession zu überlassen, **der diagonal schraffierte Bereich** einer *gelenkten* Sukzession mit 1 Mahd alle 2 Jahre jeweils nicht vor dem 15.09. und mit Abtransport des Mahdguts.

Der Bereich ist fachgerecht zu pflegen und zu erhalten.

Pflanzliste

Maßnahmenbereich 3 am Gewässerlauf

Beispielhafte Liste: Anstelle der nachstehend genannten Arten können vergleichbar gut geeignete, standorthemische Arten gepflanzt werden. Die Gesamtzahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher muss gleich bleiben (25). Die Angabe der Pflanzengüten für beide Bereiche erfolgt nach dem Standardleistungskatalog Leistungsbereich 104 Pflanzlieferung, Ausgabe August 2017.

Schwarzerle (Alnus glutinosa), 3x, Güte: v.Hei 6cm 150-200
Stieleiche (Quercus Robur), 3x, Güte: v.Hei 5cm 125-150
Vogelkirsche (Prunus avium), 3x, Güte: v.Hei 6cm 150-200
Gewöhnliche Traubenkirsche (Prunus padus), 2x (= 2 Stück), Güte: v.Str 3 Tr. 60-100
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), 7x, Güte: v.Str 4 Tr. 60-100
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), 7x, Güte: v.Str 4 Tr. 60-100

Maßnahmenbereich Ersatz Straßenbäume

Abschließende Nennung, nicht beispielhaft:
Hängebirke (Betula pendula), je 2 Exemplare pro wegfallendem Straßenbaum, Al C 50 16-18.

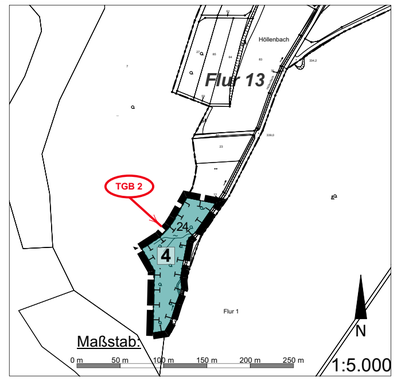
Abkürzungen

Al = Alleebaum, Hei = Heister, Str = Strauch
C 50 = Container (50 Liter), Tr. = Triebe, v. = verpflanzt
xcm = Stammumfang ab x cm, 000-000 = Höhe in cm
00-00 = Stammumfang in cm

Planzeichen Kartenunterlage

(ohne Festsetzungscharakter)

- 8 — Vorhandene Gebäude, ggf. mit Hausnummer
- 17 — Vorhandene Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- 309,01 — Böschung mit Geländehöhe in Meter über NN, blau dargestellter Teil: vom Planverfasser ergänzt



Hinweise

Denkmalschutz

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 dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der LWL ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

Kampfmittel

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 Ordnungsbehöre oder die Polizei zu verständigen.

Artenschutz

Im Zuge der vorbereitenden und Baumaßnahmen im Plangebiet darf nicht gegen § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verstoßen werden, welcher hinsichtlich aller einheimischen Vogel- und Fledermausarten, zahlreicher Kleinsäuger, Amphibien, Reptilien und Insekten zu beachten ist. Gehölzrodungen dürfen nur im nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zulässigen Zeitraum durchgeführt werden, siehe Umweltbericht.



kreuztal meine stadt	**Bebauungsplan Nr. 102 "Hagener Straße / Lange Wiese"**
Stadtteil Krombach	Ca. 1 : 1.000/5.000 (in DIN A 2)
Bearbeitet: P. Kramer	Stand: Satzungsbeschluss
Gezeichnet: P. Kramer	Datum: 02.12.2019