PRÄAMBEL

AUFGRUND DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN VOM 14. 7. 1994(GV. NW. S. 666), DER §§ 1A 2 + 9 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) VOM 27.08.1997 (BGBL. I. S. 2141), IN VERBINDUNG MIT DER VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNVO) VOM 23. 1. 1990 (BGBL. I. S. 132) UND § 86 ABS. 4 BAUONW VOM 07 03.1995 (GV. NW. S. 218, 982/SGV. NW. 232) JEWEILS IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG HAT DER RAT DER STADT KREUZTAL AM 29.4.1999

DIE PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 10 BAUGB SOWIE DIE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN GEMASS § 86 ABS 4 BAUONW ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

Legende zum B-plan Nr. 27 "Flipses Wiese"

A) F E S T S E T Z U N G E N
GEM. § 9 ABS. 1 und 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten bzw. Nutzungsmaße

Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind:

5. Tankstellen.

MI 1

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen

Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten.

MI 2

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten
2. Tankstellen.

GE e

Gewerbegebiet, nutzungseingeschränkt - gemäß § 8 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, **soweit diese Betriebe und Anlagen nicht wesentlich stören**
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
3. Vergnügungsstätten.

Nicht zulässig sind

1. Lagerplätze

Maß der baulichen Nutzung gemäß § § 16 - 21 BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

0,8

Geschoßflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

GH 308,00 m

Höhe der baulichen Anlagen:
Firsthöhe bzw. Oberkante Flachdach in Meter, gemessen über Normal Null

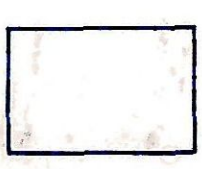
Bauweise, überbaubare Fläche gemäß §§ 22 + 23 BauNVO

o

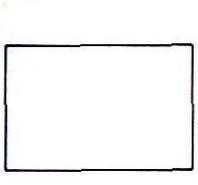
offene Bauweise

ED

nur Einzel- und Doppelhauser zulässig



Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstucksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen (blau). Ein Vortreten von Gebäudeteilen von höchstens 60 cm vor die Baugrenze kann zugelassen werden. Ausgenommen hiervon sind die Baugrenzen entlang von Gewässerflächen und Verrohrungen. Das höchste Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden.



Nichtüberbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO
Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO allgemein und nach Abs. 2 als Ausnahme zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Diese Zulässigkeitserklärung gilt nicht für die nicht überbaubaren Grundstucksflächen entlang der Wasserläufe in der Breite von 5,00 m beiderseits der Böschungsoberkante sowie der Außenkante der Gewässerverrohrung. Diese Bereiche sind von jeglichen Bebauungen und Nebenanlagen freizuhalten.

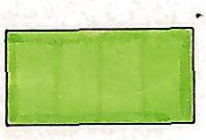
Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie
Gehweg
Höhen - m über NN-
Fahrbahn
Straßenbegrenzungslinie

nur Darstellungen
keine Festsetzungen!!

Grünflächen



öffentliche Grünfläche

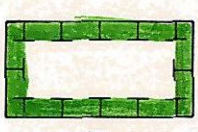
2 Bachbegleitgrün



private Grünfläche

1 Gartenland

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Plege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

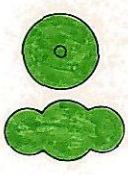


I

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Dient dem Ausgleich des Eingriffs durch die neuen Verkehrsflächen

ANPFLANZUNG:



Bäume (siehe Pflanzliste 1)

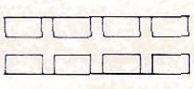
Sträucher (siehe Pflanzliste 2)

II 27

Dient dem Ausgleich des Eingriffs durch die neue gewerbliche Nutzung.
! Diese Flächen liegen im Bereich der Ausgleichsmaßnahmen des B-Plans der Stadt Kreuztal Nr. 30 "Am Hanker, Teil A" in Eichen!

Maßnahmen:
1. Auf den Flurstücken 278, 279, 303 und 304 werden nordöstlich entlang des Fuß- und Radweges heimische Bäume 1. Ordnung gepflanzt. (Pflanzliste 1)
2. Auf dem Flurstück 19 wird eine Streuobstwiese angelegt. (Pflanzliste 1)

Sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter



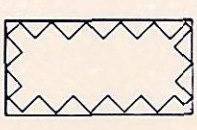
S

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten

der Stadt Kreuztal (S)

L

Leitungsrecht



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Umgrenzung von Flächen, die von jeglicher Bebauung und von Einfriedungen freizuhalten sind (5 m Gewässerschutzbereich)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes

▲ 59 dB
59 dB ▼

Isophone

Vorschlag für Schallschutzvorkehrungen für die verbindliche Leitplanung:

BP'e NR. 27 "FLIPSES WIESE" UND NR. 70 "WENDENHOF"

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 mindestens nachstehende bewertete Schalldämmaße haben:

SSK	erforderl.Schalldämmaß R'w in dB		Außenlärmpegel Lma in dB im		
	Fenster	übrige Bauteile	WA	MI	GE
1	20 bis 24	25 bis 29	45 bis 49	50 bis 54	55 bis 59
2	25 bis 29	30 bis 34	50 bis 54	55 bis 59	60 bis 64
3	30 bis 34	35 bis 39	55 bis 59	60 bis 64	65 bis 69
4	35 bis 39	40 bis 44	60 bis 64	65 bis 69	70 bis 74
5	40 bis 44	45 bis 49	65 bis 69	70 bis 74	75 bis 79
6	45 bis 49	50 bis 54	70 bis 74	75 bis 79	80 bis 84

Für Wohnräume kann eine **SSK** niedriger zugelassen werden.
Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen über diese zu treffenden Maßnahmen abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, daß der Außenlärmpegel wegen beispielsweise hinzugekommener Bebauung (Abschirmung) geringer ist, als zur Zeit des Satzungsbeschlusses!

B) GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAU O NW

SD/WD

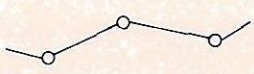
Satteldach und / oder Walmdach einschließlich Krüppelwalm mit Dachneigungen zwischen 30° und 45° sind zulässig.
Für Nebenanlagen gem. §14 BauNVO, gewerbliche Gebäude sowie Garagen und Carports können geringere Dachneigungen Anwendung finden.
Das gleiche gilt für begrünte Dächer
Folgende Dacheindeckungen für geneigte Dächer sind zulässig:

1. Dachziegel, Betondachsteine, Bitumenschindeln, Kunst- und Naturschieferschablonen der Farbtöne Basaltgrau nach RAL 7012, Rotbraun nach RAL 8012 oder Kupferbraun nach RAL 8004 oder jeweils dunkler sowie Metalldeckungen der entsprechenden Tönung
2. Aufbauten für alternative Energienutzungen (Sonnenkollektoren, Solarzellen u.ä.) sowie Gründächer sind zulässig.

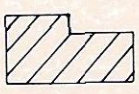
FD

Flachdach

C) SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE SATZUNGSCHARAKTER



Grundstücksgrenzen - vorhanden -



Gebäude - vorhanden -

Höhenlinie (300 m ü. NN)

⊗ 297,67

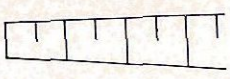
Kanaldeckel mit Höhen ü. NN

HB

Höhenbolzen ü. NN

• 299,97

Einzelhöhen ü. NN

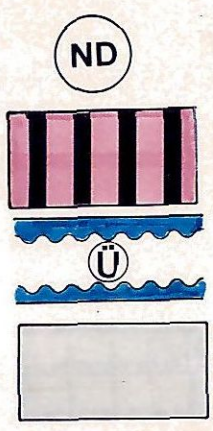


vorhandene Böschung



Einzelbaum

D) NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE, NACH ANDEREN GESETZ - LICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENE FEST - SETZUNGEN GEMÄß § 9 ABS. 6 BauGB



Naturdenkmal

Flächen für den überörtlichen Verkehr (Bahnanlagen)

Überschwemmungsgebiet

Wasserfläche ("Stendenbach", "Littfe")

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:

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)

Obstbäume:

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, Siegerlander Graubirne.

Süßkirsche:

Buttners Rote Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger-Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Vogelkirschen-Sämling (wurzelecht)

Pflaume/Zwetsche:

Hauszwetsche, Große Grune Reneclode, Wagenheims Frühzwetsche, Mirabelle von Nancy, Zimmers Frühzwetsche.

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)
Ohrchenweiden (Salix aurita)
Roter Holunder (Sambucus racemosa)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Geißblatt (Lonicea periclymenum)

Kartengrundlage: Auszug aus dem Vorentwurf zum B-Plan Nr. 30 "Am Hanker, Teil A" im Stadtteil Eichen

M. 1:1000

