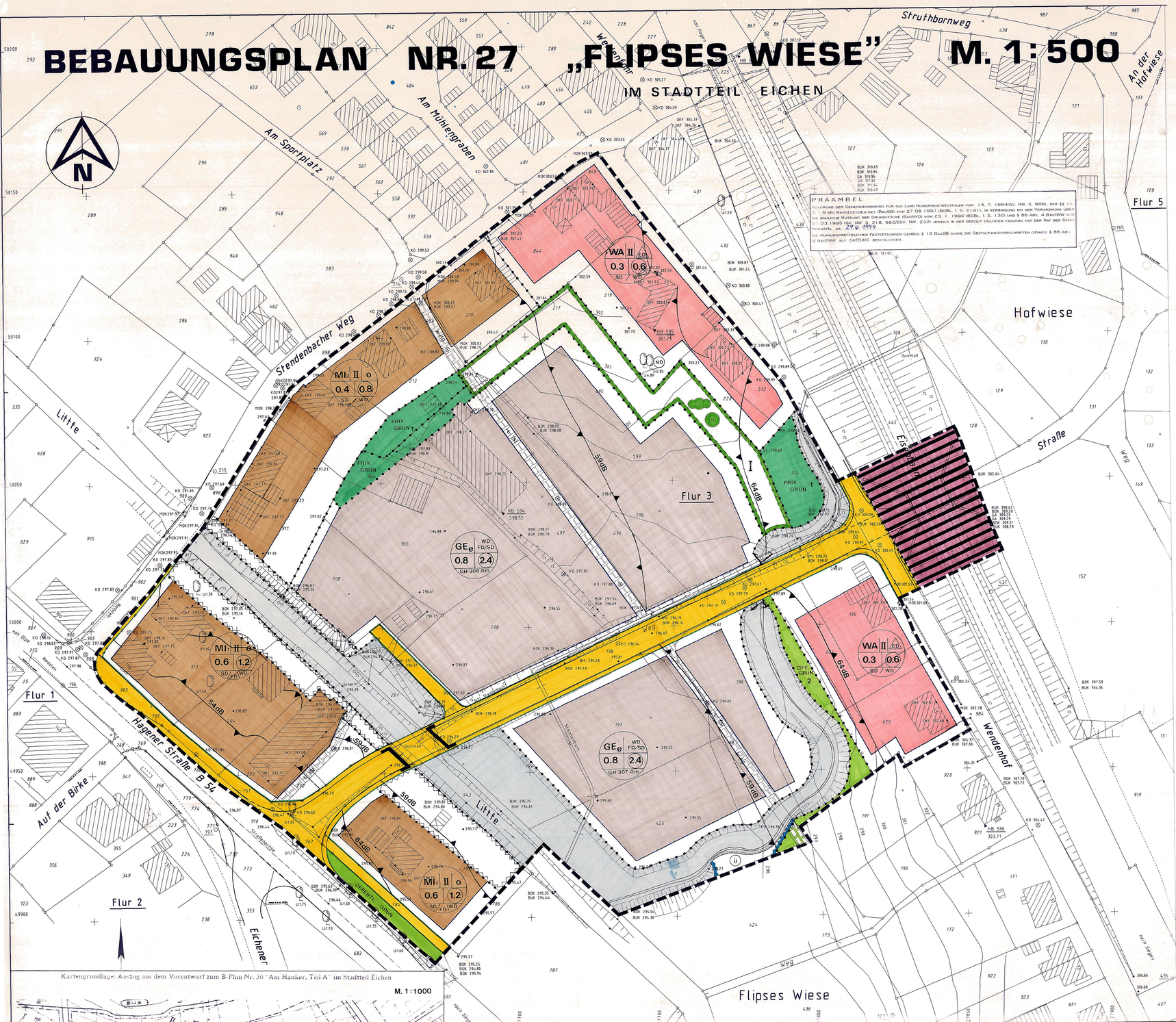
BEBAUUNGSPLAN NR. 27 „FLIPSES WIESE" M. 1:500

IM STADTTEIL EICHEN



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	erfordert. 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!

SATZUNG DER STADT KREUZTAL

BEBAUUNGSPLAN NR. 27 „FLIPSES WIESE"
IM STADTTEIL EICHEN

KREUZTAL DEN, 11.06.1999

BÜRGERMEISTER — SCHRIFTFÜHRERIN

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

A) FESTSETZUNGEN 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.

MI1 — **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.

MI2 — **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.

GEe — **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 308,00m — 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 Doppelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 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. 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 Grundstücksflächen 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
295.00 — Höhen - m über NN
Fahrbahn
Straßenbegrenzungslinie

nur Darstellungen
keine Festsetzungen!!

Grünflächen

offentliche Grünfläche

2 Bachbegleitgrün

private Grünfläche

1 Gartenland

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

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)

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

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

S — 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

59dB / 59dB — Isophone

SD/WD

FD

Flur 5

300

⊗ 29767

HB

• 299,97

ND

U

B) GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUONW

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.

Flachdach

C) SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE SATZUNGSCHARAKTER

Grundstücksgrenzen - vorhanden -

Gebäude - vorhanden -

Höhenlinie (300 m ü. NN)

Kanaldeckel mit Höhen ü. NN

Höhenbolzen ü. NN

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 Samling, Boskenapfel, Charlamowski, Freudenberger Nutzerling, Freudenberger Schlollenette, 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, Siegerländer Graubirne

Süßkirsche:
Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Vogelkirschen-Samling (wurzelecht)

Pflaume/Zwetsche:
Hauszwetsche, Große Grüne Reneclode, Wagenheims Fruhzwetsche, Mirabelle von Nancy, Zimmers Fruhzwetsche

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 (Ribus idaeus)
Brombeere (Rubus fruticosus)
Ohrchenweiden (Salix aurita)
Roter Holunder (Sambucus racemosa)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Geißblatt (Lonicea periclymenum)

VERFAHRENSLEISTE FÜR BEBAUUNGSPLAN OHNE GENEHMIGUNG

1. ERÖFFNUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Kreuztal hat die Änderung/Aufstellung/Aufhebung dieses Bebauungsplanes gem. §2 BauGB vom 5.12.1996 am 29.10.1998 beschlossen.
Der Eröffnungsbeschluß wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
Kreuztal, 26.5.1999 (Siegel) Der Stadtdirektor: i.A. (Unterschrift)

2. BETEILIGUNG DER BÜRGER
Die Stadt Kreuztal hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. §2 Abs.1 BauGB vom 27. Aug. 1997 unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 9.2.1998 bis 6.3.1998 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Kreuztal, 26.5.1999 (Siegel) Der Stadtdirektor: i.A. (Unterschrift)

3. BETEILIGUNG DER TÖB
Die Stadt Kreuztal hat die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB vom 27. AUG. 1997 in der Zeit vom 18.2.98 bis 20.3.1998 beteiligt.
Kreuztal, 26.5.1999 (Siegel) Der Stadtdirektor: i.A. (Unterschrift)

4. ENTWÜRFSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Kreuztal hat am 22.10.1998 den Vorentwurf sowie die Begründung dieses Bebauungsplanes zum Entwurf und darauf zur Offenlegung beschlossen.
Die Bekanntmachung ist am 23.10.1998 erfolgt.
Kreuztal, 26.5.1999 (Siegel) Der Stadtdirektor: i.A. (Unterschrift)

5. OFFENLEGUNG
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. §3 Abs.2 BauGB vom 27. Aug. 1997 in der Zeit vom 3.12.1998 bis 4.1.1999 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Kreuztal, 26.5.1999 (Siegel) Der Stadtdirektor: i.A. (Unterschrift)

6. SCHLUSSBEKANNTMACHUNG
Der ordnungsgemäße Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gem. § 10 Abs.3 BauGB und §4 GO NW in Verbindung mit der Bekanntmachungsverordnung am 16.06.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Kreuztal, 21.6.1999 (Siegel) Der Stadtdirektor: i.A. (Unterschrift)

7. PLANGRUNDLAGE
Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dez. 1990.
Stand der Plangrundlage: 12.6.1998
Kreuztal, 26.5.1999 (Datum) Stadt Kreuztal Der Stadtdirektor (Stempel) Stadtplanung (Unterschrift)

8. KOPIE
Diese Kopie stimmt mit dem Originalbebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
Kreuztal, Der Stadtdirektor: i.A. (Unterschrift)