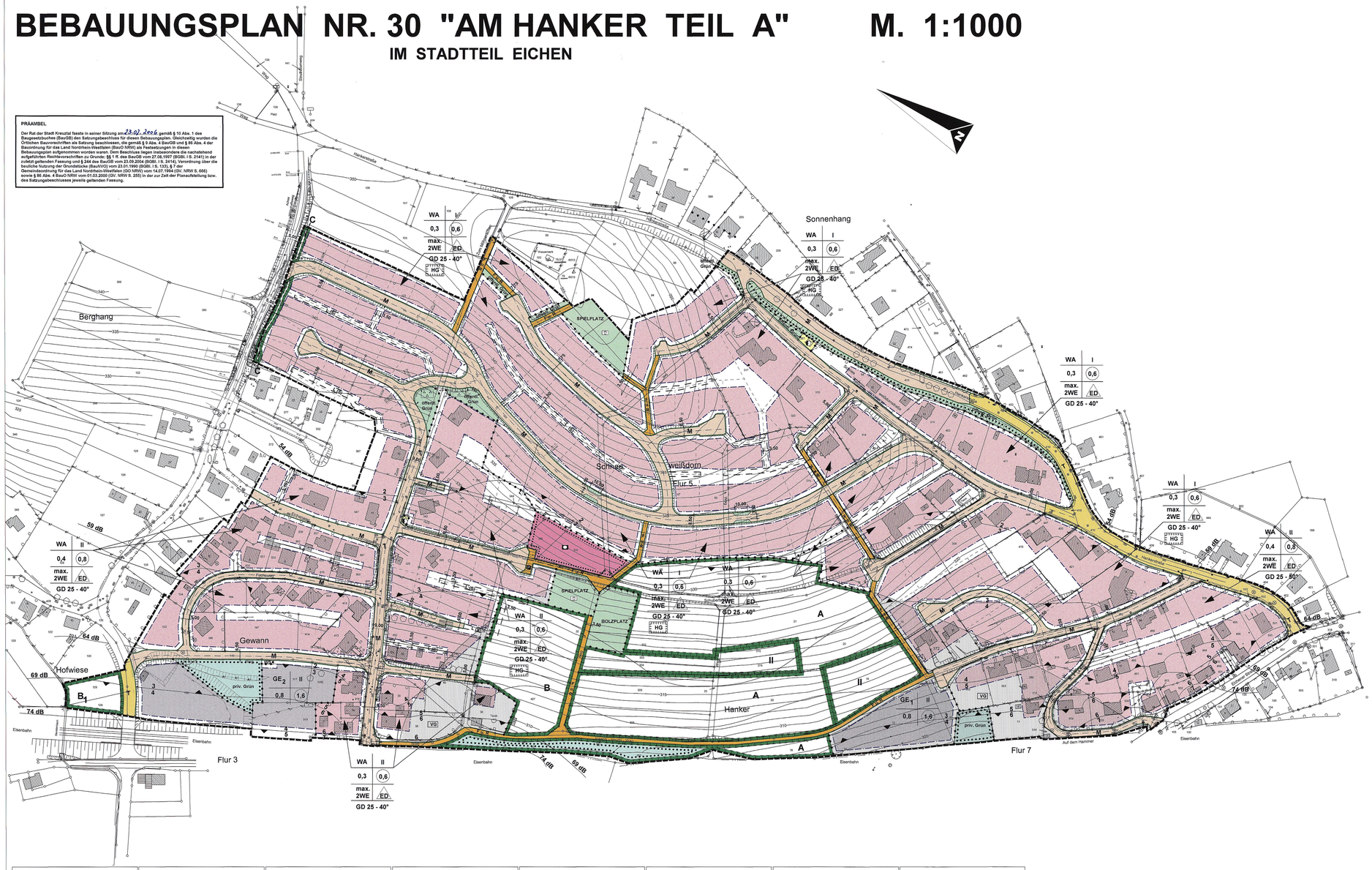
BEBAUUNGSPLAN NR. 30 "AM HANKER TEIL A" M. 1:1000

IM STADTTEIL EICHEN



PRÄAMBEL

Der Rat der Stadt Kreuztal faßte in seiner Sitzung am 23.02.2006 gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) den Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan. Gleichzeitig wurden die Begründung und die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 des BauGB und § 86 Abs. 4 der Gesetzbuchung der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) als Festsetzungen des Bebauungsplan aufgenommen worden waren. Dem Beschluss liegen insbesondere die nachstehend aufgeführten Rechtsvorschriften zu Grunde: §§ 1 ff. des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zuletzt geltenden Fassung und § 244 des BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666) sowie § 86 Abs. 4 BauO NRW vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 255) in der zur Zeit der Planaufstellung bzw. des Satzungsbeschlusses jeweils geltenden Fassung.

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 können zugelassen werden:

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

GE1 — EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET (GE1) gemäß § 8 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze , ausgenommen die unter nicht zulässig genannten Betriebe, soweit diese Anlagen das Wohnen nicht wesentlich stören,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe soweit sie den Tatbestand der nicht wesentlichen Störung überschreiten,
2. Einzelhandelsbetriebe,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungsstätten,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
6. öffentliche Betriebe,
7. Anlagen für sportliche Zwecke.

GE2 — EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET(GE 2) gemäß § 8 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, ausgenommen die unter nicht zulässig genannten Betriebe, soweit diese Anlagen das Wohnen nicht wesentlich stören,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe soweit sie den Tatbestand der nicht wesentlichen Störung überschreiten,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten,
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Maß der baulichen Nutzung gemäß §§ 16 - 20 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

In Bereichen wo 1 Vollgeschoss festgesetzt ist, kann ausnahmsweise die Zahl der Vollgeschosse um ein Geschoss erhöht werden, wenn wegen der Hanglage das Untergeschoss als Vollgeschoss angerechnet werden muss. Dabei darf die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ und GFZ nicht überschritten werden.

max. 2WE — Max. 2 Wohneinheiten je Einzelgebäude bzw. je Doppelhaushälfte

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)

0,6 — Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß;
Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume u. einschl. ihrer Umfassungswände sind bei der Berechnung der GFZ mit zu berücksichtigen.

Bauweise, überbaubare Fläche gemäß §§ 22 + 23 BauNVO

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen (Max). Ein Vortreten von Gebäudeteilen von höchstens 60 cm vor die Baugrenze kann zugelassen werden.

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO
Nebenanlagen können gemäß 14 Abs. 1 BauNVO allgemein und nach Abs. 2 als Ausnahme zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Apbl, Bbrm, Bäßrläche undioder Pflanme bzw. Zwetsche

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches. Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

Kindergarten

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:

M — Mischverkehrsfläche

T — Trennsystem

F — Fußweg

R — Radweg

P — Öffentliche Parkplätze

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsor-gung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Zweckbestimmung:

Elektrizität

WS — Wertstoffcontainer-Standort

Grünflächen

öffentl. Grün — Öffentliche Grünfläche

priv. Grün — Private Grünfläche

Spielplatz — Parkanlage

B — Bolzplatz

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

Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 27 "Flipses Wiese"

A, B, B1 — Ausgleichsflächen A, B und B 1;
Diese Flächen dienen dem Ausgleich für die neuen Straßen und Bebauung. Maßnahmenkatalog und Zuordnung siehe unter "Besonders textliche Festsetzungen".

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN mit Satzungscharakter

(S) L — Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Kreuztal (S)
Leitungsrecht

HG — Hausgärten
Hierunter sind alle gärtnerisch gestalteten Grundstücksgrünflächen zu verstehen, näheres siehe unter "Besondere textliche Festsetzungen".

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

64 dB A 2/3 — Isophone mit Schallschutzklasse (SSK)

In den so festgesetzten Bereichen müssen nach außen abschließende Bauteile (Wände, Fenster usw.) von Schlafräumen mindestens nachstehende bewertete Schalldämmmaße haben.

SSK	erforderliche Schalldämmaße Rw in dB		Außenlärmpegel Lma in dB in	
	Fenster	übrige Bauteile	WA	GE
1	20 bis 24	25 bis 29	45 bis 49	55 bis 59
2	25 bis 29	30 bis 34	50 bis 54	60 bis 64
3	30 bis 34	35 bis 39	55 bis 59	65 bis 69
4	35 bis 39	40 bis 44	60 bis 64	70 bis 74
5	40 bis 44	45 bis 49	65 bis 69	75 bis 79

Für Wohnräume kann eine SSK niedriger zugelassen werden.
Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen über zu treffende Maßnahmen abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, daß der Außenlärmpegel wegen baldgleitweise hinzugekommener Bebauung (Abschirmung) geringer ist, als zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zu diesem Bebauungsplan.

B) SONSTIGE PLANZEICHEN ohne Satzungscharakter

Grundstücksgrenzen - vorhanden -

Grundstücksgrenzen - geplant -

Gebäude - vorhanden -

300 — Höhenlinie (300 m ü. NN)

vorhandene Böschung
Anrampung

Böschung (Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind)

VG — Vorbelasteter Bereich durch Geruchsimmissionen der Eichener Brauerei

C) GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gem. § 86 BAUO NW

GD 25 - 50° — Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 25° und 50° zulässig.
Für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie für Garagen und Carports können geringere Dachneigungen Anwendung finden. Das gleiche gilt für begrünte Dächer.
Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte (Loggien) sind zulässig.

D) BESONDERE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Maßnahmenkatalog zur Hausgartengestaltung

I. Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten Gehölzen

a) Anpflanzung von Einzelbäumen

Anpflanzung von Hochstammbäumen 1. Ordnung (Einflußbereich 100 qm) bzw. 2. Ordnung (Einflussbereich 50 qm)
Verankerung der Bäume und Schutz vor Beschädigung sowie Sicherung der Baumscheibe
Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: vier Jahre
b) Anpflanzung von Gehölzgruppen und freiwachsenden Hecken
Anpflanzung von Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern
Je 100 qm versiegelter Fläche ein Baum 1. Ordnung oder zwei Bäume 2. Ordnung oder 40 Sträucher
Verankerung der Gehölze und Erstellung von Schutzeinrichtungen
Fertigstellung- und Entwicklungspflege: drei Jahre

II. Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Obstbäumen

Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen (Stammhöhe 1,80 bis 1,80 m)
Je 100 qm ein Obstbaum der Sortierung ab 7 cm Stammumfang
Befestigung der Bäume und Schutz vor Beschädigungen. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 10 Jahre
Pflanzung robuster und anspruchsloser Obstarten:
Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

III. Anlage von naturnahen Wiesen und Kraut\u00adsäumen

Einsaat von Wiesengräsern und -kräutern, möglichst aus autochtonem Saatgut
Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: drei Jahre

Für alle Maßnahmen muss ein Bestandsschutz und die Entwicklungsmöglichkeit entsprechend der Wuchsart bzw. -form dauerhaft gewährleistet sein. Abgängige Vegetation ist durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Maßnahmenkatalog für die Ausgleichsflächen A, B und B 1

Ausgleichsfläche A
Entlang der Wegeränder (ca. 6 - 10 m Breite) sind standortgerechte Bäume 1. Ordnung zu pflanzen (Anzahl der Bäume ca. 31 Stück bei einer Pflanzweite von ca. 10 m), wobei als Unterbewuchs heimische Sträucher zu pflanzen sind. Die restliche Fläche wird einer natürlichen Sukzession zugeführt.

Ausgleichsfläche B und B 1
Auf den Ausgleichsflächen B und B 1 ist jeweils eine Streuobstwiese mit heimischen Obstbäumen anzulegen, wobei bei einer Pflanzweite von ca. 10 m auf der Fläche B ca. 25 Obstbäume und auf der Fläche B 1 ca 8 Obstbäume zu pflanzen sind.

Zuordnung
Für die neuen Verkehrsflächen werden 15.628 qm, für die neuen Baugrundstücke 20.990 qm und für den Kindergarten, den Bolzplatz und die Spielplätze 1.138 qm der Ausgleichsflächen und -maßnahmen zugeordnet.

E) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB

C — Ausgleichsfläche C
Die Ausgleichsfläche C dient dem Eingriff in den geschützten Landschaftsbestandteil LB 12 "Gehölzbestand beidseitig des Struthbornweges".

Maßnahmen:
Siehe Befreiungsbescheid vom 09.08.2005 des Kreises Siegen-Wittgenstein
-Untere Landschaftsbehörde-. Der Befreiungsbescheid ist als Anlage zur Planbegründung beigefügt.

---

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Kreuztal hat die Änderung/Aufstellung/ Aufhebung dieses Bebauungsplanes gem. §2 BauGB vom 27. Aug. 1997 am 21.03.1901 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.02.1902 ortsüblich bekanntgemacht.
Kreuztal, 27.02.2006 Der Bürgermeister: i. A.
(Stempel) (Unterschrift)

2. BETEILIGUNG DER BÜRGER

Die Stadt Kreuztal hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. §3 Abs.1 BauGB vom 27. Aug. 1997 unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 27.6./13.10.1997 bis 30.6./30.10.1997 Gelegenheit zu Äußerung und Erörterung gegeben.
Kreuztal, 27.02.2006 Der Bürgermeister: i. A.
(Stempel) (Unterschrift)

3. BETEILIGUNG DER TÖB

Die Stadt Kreuztal hat die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB vom 27. AUG. 1997 in der Zeit vom 13.02.2001 bis 14.03.2001 beteiligt.
Kreuztal, 27.02.2006 Der Bürgermeister: i. A.
(Stempel) (Unterschrift)

4. ENTWURFSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Kreuztal hat am 17.06.2001 den Vorentwurf sowie die Begründung dieses Bebauungsplanes zum Entwurf und damit zur Offenlegung beschlossen.
Die Bekanntmachung ist am 12.08.2001 erfolgt.
Kreuztal, 27.02.2006 Der Bürgermeister: i. A.
(Stempel) (Unterschrift)

4a. ERNEUTER ENTWURFSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Kreuztal hat am 02.05.2002 den Bebauungsplan erneut zum Entwurf beschlossen.
Die Bekanntmachung ist am 13.06.2002 erfolgt.
Kreuztal, 27.02.2006 Der Bürgermeister: i. A.
(Stempel) (Unterschrift)

4b. ERNEUTER ENTWURFSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Kreuztal hat am 12.06.2003 den Bebauungsplan erneut zum Entwurf beschlossen.
Die Bekanntmachung ist am 04.08.2003 erfolgt.
Kreuztal, 27.02.2006 Der Bürgermeister: i. A.
(Stempel) (Unterschrift)

4c. ERNEUTER ENTWURFSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Kreuztal hat am 19.02.2004 den Bebauungsplan erneut zum Entwurf beschlossen.
Die Bekanntmachung ist am 06.04.2004 erfolgt.
Kreuztal, 27.02.2006 Der Bürgermeister: i. A.
(Stempel) (Unterschrift)

4d. ERNEUTER ENTWURFSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Kreuztal hat am 03.11.2004 den Bebauungsplan erneut zum Entwurf beschlossen.
Die Bekanntmachung ist am 06.11.2004 erfolgt.
Kreuztal, 27.02.2006 Der Bürgermeister: i. A.
(Stempel) (Unterschrift)

5. OFFENLEGUNG

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. §3 Abs.2 BauGB vom 27. Aug. 1997 in der Zeit vom 15.08.2001 bis 15.09.2001 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Kreuztal, 27.02.2006 Der Bürgermeister: i. A.
(Stempel) (Unterschrift)

6. SCHLUSSBEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gem. § 10 Abs. 3 BauGB und § 4 GO NW in Verbindung mit der Bekanntmachungsverordnung am 30.06.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Kreuztal, 24.09.2006 Der Bürgermeister: i. A.
(Stempel) (Unterschrift)

7. PLANGRUNDLAGE

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dez. 1990.
Stand der Plangrundlage:
(Ort) (Datum)
(Stempel) (Unterschrift)

8. KOPIE

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

5a. ERNEUTE OFFENLEGUNG (2. Offenlegung)

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. §3 Abs.3 BauGB vom 27. Aug. 1997 in der Zeit vom 20.08.2002 bis 20.09.2002 zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen.
Kreuztal, 27.02.2006 Der Bürgermeister: i. A.
(Stempel) (Unterschrift)

5b. ERNEUTE OFFENLEGUNG (3. Offenlegung)

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. §3 Abs.3 BauGB vom 27. Aug. 1997 in der Zeit vom 01.07.2003 bis 01.08.2003 zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen.
Kreuztal, 27.02.2006 Der Bürgermeister: i. A.
(Stempel) (Unterschrift)

5c. ERNEUTE OFFENLEGUNG (4. Offenlegung)

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. §3 Abs.3 BauGB vom 27. Aug. 1997 in der Zeit vom 19.04.2004 bis 19.05.2004 zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen.
Kreuztal, 27.02.2006 Der Bürgermeister: i. A.
(Stempel) (Unterschrift)

5d. ERNEUTE OFFENLEGUNG (5. Offenlegung)

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. §3 Abs.3 BauGB vom 27. Aug. 1997 in der Zeit vom 22.11.2004 bis 22.12.2004 zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen.
Kreuztal, 27.02.2006 Der Bürgermeister: i. A.
(Stempel) (Unterschrift)

---

stadt kreuztal

Satzung der Stadt Kreuztal

Bebauungsplan Nr. 30 "Am Hanker Teil A"
im Stadtteil Eichen

Kreuztal den 23.06.2006
Bürgermeister

Bearbeitet:	G. Giesler
	Stand: 5. Offenlegung
Gezeichnet:	I. Berg 17.10.2005
Maßstab:	1:1.000