P R Ä A M B E L

Aufgrund der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.7.1994 (GV.NW.S.666) der §§ 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) hat der Rat der Stadt Kreuztal am 16.12.1999

die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß 10 BauGB sowie die Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 Abs.4 BauONW als SATZUNG beschlossen.



Legende zum Bebauungsplan Nr. 30 "Am Hanker"

A. Festsetzungen gem. Paragraph 9 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Grenze Teilplan 1 /Teilplan 2

Grenze unterschiedlicher Nutzung.
Auch die Straßenbegrenzungslinien stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar.

WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 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 und gesundheitliche Zwecke.

Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2.3 und 5 BauNVO sind nicht zulässig. Somit ist § 4 Abs. 3 Nr. 2.3 und BauNVO gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen.

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 BauNVO bestimmt, soweit es durch die im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Ausnutzungsziffern (GRZ/GFZ) nicht eingeschränkt wird.

Im übrigen gehen die Vorschriften der Bauordnung über Abstandsflächen und Gebäudeabstände den Plandarstellungen vor.

Baugrenze
Bis zu der Baugrenze darf gebaut werden.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO
Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein und nach Abs. 2 als Ausnahme zulässig.

0.4 — Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 17 Abs. 1 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

(0.8) — Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 17 Abs. 1 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 17 Abs. 1 BauNVO.

○ — Offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO.

E — Nur Einzelhäuser zulässig.

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

max. 2 WO — Max. Zahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude.

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

T — Trennsystem (Trennung zwischen Fahrbahn und Gehweg)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

M — Mischungssystem

W — Wirtschaftsweg

F — Fußweg

R — Radweg

V — Verkehrsgrün

GR — Gehrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

FR — Fahrrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

LR — Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die einzelnen Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte bzw. Kombinationen aus den selben werden durch Einschrieb von Großbuchstaben dem oder den jeweilig Begünstigten zugeordnet.

z. B.: SK = Stadt Kreuztal
EW = Elektrizitätswerke
usw.

oder: A = Begünstigter ist der Eigentümer, Nutzungsberechtigter oder Erbbauberechtigter sowie deren Rechtsnachfolger des Grundstückes mit dem Einschrieb A.

Flächen für Wald

Versorgungsfläche (ELT) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB.

Öffentliche Grünfläche

Öffentliches Grün - Kinderspielplatz

Private Grünfläche

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

II2/VII — Die Maßnahme dient zum Schutz und zur Pflege der Landschaft; näheres s. besondere textliche Festsetzungen unter (1).

II3/III/V/VIII — Die Maßnahme dient dem Ersatz des Eingriffs in Natur und Landschaft durch neu zu versiegelnde Verkehrsflächen; näheres s. besondere textliche Festsetzungen unter (2).

I/II/IV/VI 1+2 — Die Maßnahme dient dem Ersatz der neu zu versiegelnden Flächen durch Gebäude und bauliche Anlagen; näheres s. besondere textliche Festsetzungen unter (3).

HG — Hausgärten
Hierunter sind alle gärtnerisch gestalteten Grundstücksgrünflächen zu verstehen. Näheres siehe besondere textliche Festsetzungen unter (4).

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Es dürfen nur Bäume und Sträucher der Pflanzliste B Verwendung finden.

Bäume (Anpflanzung)

Bindung für den Erhalt von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

Bäume (Erhaltung)

Umgrenzung von Flächen zur Gewässerunterhaltung, die von jeglicher Bebauung und Geländeaufhöhungen freizuhalten sind.

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Schallimmissionen)

Isophone (Linien gleicher Schallausbreitung)

In den wie folgt festgesetzten Bereichen müssen nach außen abschließende Bauteile (Wände, Fenster usw.) von Schlafräumen mindestens nachstehende bewertete Schalldämmaße R'w haben:

SSK	erforderliche Schalldämmmaße Rw in dB		Außenlärmpegel Lma in dB
	Fenster	übrige Bauteile	im WA
1	20 bis 24	25 bis 29	45 bis 49
2	25 bis 29	30 bis 34	50 bis 54
3	30 bis 34	35 bis 39	55 bis 59
4	35 bis 39	40 bis 44	60 bis 64
5	40 bis 44	45 bis 49	65 bis 69
6	45 bis 49	50 bis 54	70 bis 74

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 hinzukommender Bebauung (Abschirmung) geringer ist als zur Zeit des Satzungsbeschlusses!

B. Gestaltungsvorschriften gem. Paragraph 86 BauONW

Firstrichtung - gilt für alle Gebäude und Nebenanlagen und Garagen mit Ausnahme von erdgedeckten Garagen.

SD — Satteldach

28° - 38° — Zulässige Dachneigung -
Gültigkeitsbereich wie bei SD
- als Mindest- und Höchstneigung,
- ausnahmsweise können bei Dachbegrünung flachere Dachneigungen bis 15 Grad zugelassen werden.

Drempelhöhe

Die zulässige Drempelhöhe wird bei 1-geschossigen Gebäuden, in Flächen in denen 1geschossige Bauweise festgesetzt ist, auf max. 1,50 m und bei 2-geschossigen Gebäuden auf max. 0,50 m begrenzt.

Die Drempelhöhe wird gemessen von Oberkante Fertigfußboden des Dachgeschosses bis zum Schnittpunkt der aufgehenden traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

Einfriedungen

Alle an Fußwege oder nur für den Fußgänger bzw. Radfahrverkehr bestimmten Plätze (nicht Gehwege) grenzenden Einfriedungen dürfen nur in Form von Hecken und Holzzäunen hergestellt werden. Sie dürfen eine Höhe von max. 60 cm nicht überschreiten.

C. Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)

vorhandene Gebäude

Grundstücksgrenzen vorhanden

Grundstücksgrenzen geplant

223,5 — Höhenpunkt

D. Nachrichtlich übernommene, nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen gem. Paragraph 9 Abs. 6 BauGB

ND — Naturdenkmal

LB — Geschützter Landschaftsbestandteil Nr.12
Festgesetzt in der Ordnungsbehördlichen Verordnung der Bezirksregierung Arnsberg vom 20.04.1994

Wasserfläche

Ü — Überschwemmungsgebiet
Bei Bauvorhaben innerhalb des Überschwemmungsbereiches im nordöstlichen Planteil ist der Kreis Siegen als Untere Wasserbehörde zu beteiligen.

E. Besondere textliche Festsetzungen

1. Beschreibung der Ausgleichsflächen II2/VII
II2 Wiesenrain/-saum mit Strauchstruktur

VII Vorh. Feldhecke

Beide Flächen sind einschl. ihres Bewuchses in ihrer derzeitigen Struktur zu erhalten.

2. Beschreibung der Ausgleichsflächen II3/III/V/VIII

II3 Wiesenstreifen mit 3 hochstämmigen Obstbäumen

III intensive Frischwiese
V wie vor

VIII intensiv gepflegter Wegrain

Maßnahmen und Entwicklung:

II3 Nachpflanzung von Obstbäumen
(Vervollständigung der Straßenobstbaumpflanzung, Pflanzliste C)

III Anlage eines Feldgehölzes mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern (Pflanzliste A)

V Anlage einer 6reihigen Feldhecke mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen (Pflanzliste B)

VIII Anpflanzung einer Feldhecke mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen als Fortführung der vorh.Heckenstruktur und als Verbindung mit der freien Landschaft (Pflanzliste B)

3. Beschreibung der Ausgleichsflächen I/II1/IV/VI

I intensive Frischwiese mit Vernässungsanzeigern (scharfer Hahnenfuß, Knöterich, Sauerampfer, Binsen, Mädesüß), Retentionsraum (Distel, Johanniskraut, Ampfer, Wiesenwachtelweizen)

II1 intensive Frischwiese

IV wie vor

VI wie vor

Maßnahmen und Entwicklung:

I extensive Frischwiese (1 - 2 x Mahd/Jahr nach dem 30. Juli, keine Düngung, Abtransport des Mähgutes)

II1 wie vor

IV wie vor

VI Anlage einer Obstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen, Pflanzabstand 10 x 12 m, 2 - 3 x Mahd/Jahr (Pflanzliste E)

4. Maßnahmenkatalog zur Hausgartengestaltung

I. Anpflanzung von einheimischen Gehölzen

a) Anpflanzung von Einzelbäumen (Pflanzliste D)

Anpflanzung von Hochstammbäumen 1. Ordnung (Einflußbereich 100 m) bzw. 2. Ordnung (Einflußbereich 50 m).
Verankerung der Bäume und Schutz vor Beschädigung sowie Sicherung der Baumscheibe.
Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 4 Jahre.

b) Anpflanzung von Gehölzgruppen und freiwachsenden Hecken (Pflanzliste D)

Anpflanzung von Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern.
Je 100 m zwei Bäume 2. Ordnung oder 40 Sträucher.
Verankerung der Gehölze und Erstellung von Schutzeinrichtungen.
Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre.

II. Anpflanzung von Obstbäumen (Pflanzliste D)

Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen (Stammhöhe 1,60 bis 1,80 m).
Je 100 m 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:
Apfel, Birne, Süßkirsche und/oder Pflaume bzw. Zwetsche.

III. Anlage von naturnahen Wiesen und Krautsäumen

Einsaat von Wiesengräsern und -kräutern, möglichst aus autochthonem Saatgut.
1 bis 2 x Mahd pro Jahr.
Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre.

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

5. Unterstützende Maßnahmen

Wenn es die Versickerungsfähigkeit des Bodens zuläßt, müssen nicht überdachte Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen in versickerungsfähigem Material hergestellt werden.

Das gleiche gilt für Parkstände im öffentlichen Straßenraum.

Pflanzliste A: Feldgehölz

Art der Pflanzung: Dreiecksverband 1 x 1 m

Pflanzenart	Sortiment	Höhe/STU (cm)	Anteil
Bäume:			
Betula pendula (Sandbirke)	H. 2xv. mB.	8 - 10	5 %
Carpinus betulus (Hainbuche)	Hei. 1xv.	100 - 125	18
Fraxinus excelsior (Esche)	H. 2xv. oB.	8 - 10	5 %
Prunus avium (Wildkirsche)	H. 2xv. oB.	8 - 10	8 %
Quercus robor (Stieleiche)	H. 2xv. mB.	8 - 10	8 %
Sorbus aucuparia (Eberesche)	H. 2xv. oB.	8 - 10	5 %
Sträucher:			
Corylus avellana (Haselnuß)	Str. 2xv. oB.	100 - 150	10 %
Crataegus monogyna(Weißdorn)	Str. 2xv. oB.	60 - 100	15 %
Prunus spinosa (Schlehe)	Str. 2xv. oB.	60 - 100	15 %
Rosa canina (Hundsrose)	Str. 2xv. oB.	60 - 100	6 %
Sambucus racemosa (Roter Holunder)	Str. 2xv. oB.	60 - 100	5 %

Pflanzliste B: Feldhecke

Art der Pflanzung: Dreiecksverband 1 x 1 m

Pflanzenart	Sortiment	Höhe/STU (cm)	Anteil
Bäume:			
Acerpseudoplatanus(Bergahorn)	H. 2xv. oB.	8 - 10	4 %
Betual pendula (Sandbirke)	H. 2xv. mB.	8 - 10	4 %
Carpinus betulus (Hainbuche)	Hei. 1xv.	100 - 125	10 %
Fraxinus excelsior (Esche)	H. 2xv. oB.	8 - 10	4 %
Malus sylvestris (Wildapfel)	1+2 3j.v.	80 - 120	4 %
Prunus avium (Wildkirsche)	H. 2xv. oB.	8 - 10	4 %
Pyrus communis (Wildbirne)	1+2 3j.v.	80 - 120	4 %
Quercus robour (Stieleiche)	H. 2xv. oB.	8 - 10	4 %
Sorbus aucuparia (Eberesche)	H. 2xv. oB.	8 - 10	4 %
Sträucher:			
Corylus avellana (Haselnuß)	Str. 2xv. oB.	100 - 150	8 %
Crataegus monogyna(Weißdorn)	Str. 2xv. oB.	60 - 100	10 %
Prunus spinosa (Schlehe)	Str. 2xv. oB.	60 - 100	10%
Rosa canina (Hundsrose)	Str.2xv. oB.	60 - 100	8 %
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	Str. 2xv. oB.	60 - 100	7 %
Sambucus racemosa (Roter Holunder)	Str. 2xv. oB.	60 - 100	7 %
Viburnum opulus (Gemeinder Schneeball)	Str. 2xv. oB.	60 - 100	8 %

Pflanzliste C:

für die Anlage der Obstwiese

- Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen (Stammhöhe 1,60 - 1,80 m).
- Je 120 m ein Obstbaum der Sortierung ab 7 cm Stammumfang.
- Befestigung der Bäume und Schutz gegen Wildverbiß.

- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 10 Jahre.
- Pflanzung robuster und anspruchsloser Obstarten:
Apfel, Birne, Süßkirsche und/oder Pflaume bzw. Zwetshce.

- Sortenliste:

Apfel: "Bittenfelder Sämling", "Boikenapfel", "Charlamowsky", "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", "Siegerländer Graubirne".

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

Pflaumen/
Zwetschen: "Hauszwetsche", "Große Grüne Reneclode", "Wagenheims Frühzwetsche", "Mirabelle von Nancy", "Zimmers Frühzwetsche".

Pflanzliste D:

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: Feldahorn (Acer campestre)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Roterle (Alnus glutinosa)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Hänge- oder Sandbirke (Betula pendula)
Wildapfel (Malus sylvestris)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Frühe Traubenkirsche (Prunus padus)
Wildbirne (Pyrus communis)
Salweide (Salix caprea)
Eberesche (Sorbus aucuparia)

Pflanzliste E:

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)

F. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung in Kraft.