Präambel

Aufgrund des

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i.d.F. der Bekanntmachung vom ~~19. Dez. 1974 (GV NW 1975 S. 91), zuletzt geändert durch Gesetz vom~~ 1 Okt. 1979 (Gr. NW. S. 594)

§ 2 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F der Bekanntmachung vom 18 Aug. 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6 Juli 1979 (BGBl. I S. 949) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. Sept. 1977 (BGBl. I S. 1763)

§ 4 der ersten Verordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Durchführung des BBauG i.d.F der 4. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung vom 18. Okt. 1978 (GV NW 1978 S. 545)

§ 103 (1) Nr. 1, 2 und 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) i.d.F der Bekanntmachung vom 27. Jan. 1970 (GV NW 1970 S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juli 1978 (GV NW 1978 S. 290)

hat der Rat der Stadt Kreuztal am 18.9.80 ... die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gem. § 10 BBauG i.d.F der Bekanntmachung vom 18. Aug. 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) und* Gestaltungsvorschriften gem. § 103 BauO NW i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. Jan. 1970 (GV NW 1970 S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juli 1978 (GV NW 1978 S. 290) als Satzung beschlossen.

* am 21.5.1981 die

A. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) UND (7) BBauG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung. Auch die Straßenbegrenzungslinien stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen dar. Diese Abgrenzungen gelten auch für die Gestaltungsvorschriften.

WR

Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

Zulässig sind Wohngebäude.
Ausnahmsweise können Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, zugelassen werden.

WA

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen sowie sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:
1. Gartenbaubetriebe nach Abs. 3, Ziffer 4
2. Tankstellen nach Abs. 3, Ziffer 5
3. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen nach Absatz 3, Ziffer 6

Kirche

Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzungen von Baugrenzen (blau). Ein Vortreten von Gebäudeteilen von höchstens 60 cm vor die Baugrenze kann zugelassen werden. Das höchste Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) darf dabei nicht überschritten werden.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 (5) BauNVO
Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind allgemein und nach Absatz 2 als Ausnahme zulässig. Zulässig sind außerdem bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Sichtdreieck
Im Bereich der Sichtflächen dürfen bauliche Anlagen, Anpflanzungen, Einfriedungen und Sichthindernisse jeder Art nur bis zur Höhe von o,9o m über dem Fahrbahnrand errichtet werden.

II
III(A)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Ausnahmsweise kann gem. § 17 (5) BauNVO ein Geschoß mehr zugelassen werden, wenn durch Hanglage bedingt das Kellergeschoß auf die Zahl der Vollgeschosse gem. BauNVO anzurechnen ist. Das gleiche gilt auch, wenn das Erdgeschoß für Garagen genutzt wird.

0,4
0,8

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschoßflächenzahl (GFZ)

o

offene Bauweise

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

L

Leitungsrecht (zu Gunsten der Stadt Kreuztal)

Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation)

Öffentliche Grünfläche

Friedhof

Kinderspielplatz

P

Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Parkfläche

Gehweg

Fahrbahn

345.67
Höhenpunkt

Gehweg

Straßenbegrenzungslinie

Böschung

340.76
Verkehrsberuhigte Wohnstraße
keine Trennung zwischen Fahrbahn und Gehweg
Höhenpunkt

Zu- und Ausfahrtsverbot

B. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN GEM § 103 BauO NW

In den mit SD/WD bezeichneten Bereichen sind nur Satteldächer und Walmdächer mit einer Mindestdachneigung von 25° zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für das Kirchengrundstück Parzelle 348. Für Nebenanlagen gem. § 14 Baunutzungsverordnung und untergeordnete Wohnhausanbauten bis zu einem Drittel der vorhandenen Grundfläche sowie für Garagen kann auch ein Flachdach zugelassen werden.

C. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Grundstücksgrenzen - vorhanden

Grundstücksgrenzen - geplant

vorhandene Gebäude - eingemessen

vorhandene Gebäude - noch nicht eingemessen

320
Höhenlinie (320 m über NN)

vorhandene Böschung

Stützwand

Einbahnstraße Beschilderung gem. STVO Zeichen Nr. 220, Nr. 267

Sperrfläche

Anrampung

B E G R Ü N D U N G

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in den Stadtteilen Bockenbach und Eichen, und zwar in der Gemarkung Eichen, Flur 6, der Karte des Amtes für Agrarordnung und wird wie folgt begrenzt:
Im Westen von der Gemarkung "Eichhardt"
Im Norden von der Straße "In der Bockelbach"
Im Osten von der "Kirbernstraße" und
Im Süden von der "Bockenbachstraße".

Grundlage der Planung

Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung Nr. 31 "Im Weinen Bruch" und ist aus dem mit Verfügung vom 24.2.1975 und 14.7.1975 durch den Regierungspräsidenten in Arnsberg genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Kreuztal entwickelt.

Ziel der Planung:

Das Plangebiet soll einer neordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Die Ausweisung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan soll im Bebauungsplan konkretisiert werden.
Durch die sinnvolle Aufschließung des durch seine Südhanglage bevorzugten Baunetzes sollen die Wohnverhältnisse in Kreuztal verbessert werden.

Zweck der Planung:

Um jedem Bauherrn größtmögliche Entscheidungsfreiheit hinsichtlich der Größe seines Gebäudes zu belassen, werden die überbaubaren Flächen großzügig festgesetzt.
Die für den Wohn- und Erholungswert eines jeden Grundstücks wichtige Freifläche ergibt sich aus der Festsetzung (und damit Begrenzung der überbaubarkeit des Grundstücks), der Grundflächen- und Geschoßflächenzahl. Die Höchstzahl der Vollgeschosse wird mit Ausnahme des Kirchenbereiches auf 2 festgesetzt, um für die anrenzenden Gebiete städtebaulich unerwünschte Folgen zu vermeiden.
Die offene Bauweise wird zur Erreichung eines auflockerten Straßenbildes und einer gesunden natürlichen Durchlüftung des gesamten Gebietes festgesetzt.

Da bei den vorhandenen Gebäuden im Plangebiet und in der weiteren Umgebung sehr unterschiedliche Dachneigungen und Firstrichtungen kein einheitliches Ganzes darstellen, wird lediglich die Dachform entsprechend dem Bestand festgesetzt.

Erschließung

a) Äußere Erschließung
Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Bockenbachstraße, Eichener Straße an die B 54 Hagen-Siegen.

b) Innere Erschließung
Die Anbindung des Plangebietes erfolgt durch eine Ringstraße an die Bockenbachstraße. Ihr Querschnitt setzt sich aus 5,5 m Fahrbahn + 2x1,5 m Gehweg zusammen. An sie sind 22o WE angeschlossen. Diese Zahl überschreitet die in der RAST-E festgesetzte Kapazität des Querschnitts nur geringfügig. Die Führung der Ringstraße bietet jedoch die Gewähr, daß jeweils die Hälfte der anschlossenen WE auf den nördlichen bzw. südlichen Teil der Straße entfällt. Somit wird auf diesen beiden Straßenteilen, die jeweils eine eigene Anbindung an die Kirbernstraße haben, nurmehr mit einem Verkehrsaufkommen von je 11o WE zu rechnen sein, so daß der gewählte Querschnitt der Ringstraße durchaus ausreichend ist.
Zur Verkehrsberuhigung des innenbereiches des Plangebietes werden Stichstraßen mit Wendehämmern festgesetzt, um möglichst jeden Fremdenverkehr von den Wohnbereichen fernzuhalten. Zur Durchführung eines wirtschaftlichen Winterdienstes und einer geordneten Hausmüllbeseitigung wird zwischen den Wendehämmern der Wohnstraße die Durchfahrt für diesen Dienst ermöglicht. Die Flächen zwischen den Wendehämmern werden entsprechend gestaltet. Zur weiteren Verkehrsberuhigung der Wohngebiete werden die vorgesehenen Stichstraßen niveaugleich zur Mehrfachnutzung ausgebildet; d.h., auf diesen Wohnstraßen findet keine strenge Trennung in Fahrbahn und Gehweg statt, sondern der Straßenraum dient gleichberechtigt dem Fahrverkehr, den Fußgängern und der Wohnbevölkerung als zusätzliche öffentliche Freifläche. Die Mündungsbereiche dieser Wohnstraßen in die Ringstraße sind so ausgebildet, daß ein 12-15 m langer Stauraum für den in die Stichstraße einfahrenden Verkehr zur Verfügung steht. Hier haben die Straßen einen Querschnitt von 4,5 m + 2x1,5 m Gehweg. Um den Übergang von der Ringstraße in die verkehrsberuhigten Wohnstraßen deutlich zu machen und zu signalisieren, daß es sich bei den Wohnstraßen um eine qualitativ andere Verkehrsfläche handelt, wo der motorisierte Verkehrsteilnehmer nurmehr gleichberechtigter Partner neben dem Fußgänger mit einer gemeinsam genutzten Verkehrsfläche ist, und wo er besondere Rücksicht auf Fußgänger, spielende Kinder etc. zu nehmen hat, wird die Fahrgasse auf 3,5 m eingeengt und durch eine ca. 5 m lange Anrampung auf das Gehwegniveau geführt. Zusätzlich wird durch entsprechende Beschilderung (Wohnbereich) der Verkehrsteilnehmer auf die andersartige Situation in den Wohnstraßen hingewiesen.
(Der Minister für Wirtschaft, Mittelstand und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen **Großversuch "Verkehrsberuhigung in Wohngebieten"**, Schlußbericht der Beratergruppe **Düsseldorf, im August** 1979)

Für kurzläufigen Fußgängerbetrieb quer durch das ganze Plangebiet werden von Norden nach Süden Fußwege festgesetzt. Der Zentrale Fußweg wird im Süden des Planbereiches von der Anbindung an die "Bockenbachstraße" in einer Länge von ca. 2o m und einer Breite von 4 m festgesetzt. In diesem Bereich dient er der Zuwegung zu 3 vorhandenen Garagen.

Im Mündungsbereich der Straßen "Kirchhof-Weg" und "Am Eichhardt" in die "G-Straße" wird die Festsetzung getroffen, daß in dem bezeichneten Bereich keine Aus- oder Zufahrt zugelassen ist. Dies ist erforderlich, um die Übersichtlichkeit und Verkehrssicherheit in diesem Knotenbereich sicherzustellen. Die Erschließung der betroffenen Parzellenzur Straße "Am Eichhardt" bzw. über den "Kirchhof-Weg" (unterer Teil) ist gesichert.
Die 3 Stichstraßen im Westen des Plangebietes werden bis an die Plangebietsgrenze durchgeführt und mit Wendehämmern versehen, um eine mögliche spätere Erweiterung des Plangebietes zu newährleisten. Die Anlage der Wendehämmer innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht zu verwirklichen.
Da sich die Sichtverhältnisse im Bereich der Einmündung "Kirchhof-Weg" in die "Bockenbachstraße" nur über den Abbruch eines vorhandenen Wohnnebäudes verbessern ließen wird für den Bereich der "Kirchhof-Weges" zwischen "Bockenbachstraße" und "Richard-Wagner-Weg" durch verkehrsregelnde Zeichen nur Richtungsverkehr (Einbahnverkehr) zugelassen.
Aufgrund der Topografie sind zur Stützung des Straßenkörpers Aufschüttunen bzw. Geländeeinschnitte erforderlich. Sie sind gem. § 9 (1) 26 BBauG festgesetzt. Sie liegen außerhalb der Straßenbegrenzungslinie und sind von den Anliegern zu dulden, da sie bei entsprechender Angliederung des Gebäudes an die Höhenlage der Verkehrsfläche nicht mehr in Erscheinung zu treten brauchen. Dies gilt vor allem für die talseitig gelegenen Grundstücke.
Für den ruhenden Verkehr sind verteilt über das Plangebiet 66 P festgesetzt; das entspricht ca. 2o % des Gesamtbedarfs. Im Rahmen der Stellplatzverordnung muß jeder Anlieger für einen Stellplatz auf dem eigenen Grundstück Sorge tragen. Nach erfolgter Bodenordnung und den sich später ergebenden Zufahrten zu den einzelnen Baugrundstücken werden in den Stichstraßen noch öffentliche Parkflächen im Rahmen des alternierenden Parkens eingebaut.

Öffentliche Nahverkehr

Der mittlere Fußweg zum Haltepunkt Eichen der Deutschen Bundesbahn beträgt ca. 1.4oo m und zum nächsten Bushaltepunkt der VWS ca. 95o m. Die Entfernungen sind vertretbar. Mit zunehmender Bebauung besteht die Möglichkeit, eine Buslinie sowohl über die Bockenbachstraße im Süden als auch über die Kirbergstraße an der östlichen Grenze des Plangebietes an das Wohngebiet heranzuführen.

Art der baulichen Nutzung

Wegen der bevorzugten Südhanglage wird der Bereich nördlich der "G-Straße" und der Straße "Am Eichhardt" als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.
Der Bereich südlich der genannten Straßen bis hin zur "Bockenbachstraße" wird wegen vorhandener Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Öffentliche Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt im fußläufigen Zentralbereich Grünflächen fest. Zwischen den Straßen "D" - "E" ist ein Kleinkinderspielplatz eingeplant. Die Kleinkinder können hier in verkehrsberuhigter Zone und durch Nachbarbebauung gut zu Übersehanen spielen. Ein Bolzplatz ist westlich des Plangebietes bereits vorhanden (mittlere fußläufige Entfernung ca. 5oo m). Hier soll zukünftig auch ein größerer Spielplatz (ca. 8oo qm) eingerichtet werden. Weitere Kleinkinderspielplätze für den Nahbereich sind nicht erforderlich, da bei der offenen Bauweise auf den einzelnen Grundstücken Freifläche genügend vorhanden ist. Außerdem bieten die mehrfach genutzten Wohnstraßen einen zusätzlichen Freiraum zum Spielen. Der südlich der Kirche gelegene kircheneigene Friedhof ist ebenfalls als Grünfläche dargestellt. Der Friedhof wird nicht mehr belegt. Die meisten Ruhefristen sind erloschen. Das in der Süd-Ost-Ecke des Friedhofes Eichen gelegene Feld N, das im Nordwesten an das Bebauungsplangebiet angrenzt, wird von Beerdbnisstätten freigehalten. Die Inanspruchnahme wird durch Grabstätten öffentlichen Rechts gesichert. In diesem Bereich des Friedhofes wird durch Bepflanzung ein angemessener Sichtschutz gewährleistet.

Besiedlungsdichte

Das Plangebiet hat eine Größe von ca.		156.ooo qm
An Straßen und öffentlichen Flächen sind darin enthalten (einschl. Friedhof)	ca.	26.5oo qm
verbleibendes Nettobauland	ca.	129.5oo qm
Anzahl der Wohnungseinheiten		
Bestand:		7o WE
geplant:		18o WE
gesamt:		25o WE
Voraussichtliche Einwohnerzahl: 25o x 3	=	75oEW
das entspricht ca. 58 Einwohnern/ha Nettobauland.		

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom wird vom Elektrizitätswerk Siegerland übernommen. Erforderliche Trafostationen können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden (§ 14 (2) BauNVO). Außerdem ist hinter den P-Ständen am Ende der "D-Straße" eine Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation) festgesetzt.
Außerdem können Flächen im Rahmen des Umlegungsverfahrens zugewiesen werden.
Die Wasserversorgung wird mengen- und druckmäßig durch die Erweiterung des Ortsnetzes sichergestellt.
Die Abwässer werden durch die städt. Kanalisation der Zentralkläranlage zugeführt und dort gereinigt.
Die Abfallbeseitigung erfolgt überörtlich bei der Mülldeponie des Kreises Siegen in Herzhausen.
Belange der Feuerwehr finden, was die Wasserbereitstellung anneht, über das Wasserleitungsnetz mit seinen Hydranten Berücksichtigung.

Bodenordnung

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für die Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach dem Bundesbaugesetz.

Kosten der Erschließung

Die geschätzten Kosten für die innere Erschließung betragen:

Straßenbau	3.2oo.ooo DM
Kanalisation	66o.ooo DM
Wasserversorgung	3oo.ooo DM
Grünanlagen	4o.ooo DM
Gesamtkosten: ca.	4.2oo.ooo DM

Der Betrag vermindert sich um die von der Stadt zu erhebenden Erschließungsbeiträge, die aber in dieser Aufstellung unberücksichtigt nebleben sind.
Die der Stadt entstehenden Kosten werden zu gegebener Zeit im Vermögenshaushalt des Haushaltsplanes zur Verfügung gestellt.

INKRAFTTRETEN

DIESE SATZUNG TRITT AM TAGE NACH DER BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG DES REGIERUNGS-PRÄSIDENTEN SOWIE ORT UND ZEIT DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG IN KRAFT.