PRÄAMBEL

Der Rat der Stadt Kreuztal fasste in seiner Sitzung am ..... 15.09.2006 ..... gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) den Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan. Gleichzeitig wurden die Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen, die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) als Festsetzungen in diesen Bebauungsplan aufgenommen worden waren. Dem Beschluss liegen insbesondere die nachstehend aufgeführten Rechtsvorschriften zu Grunde: §§ 1 ff. 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) und § 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.

Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 Abs. 1 bis 3 und Abs. 7 BauGB

Art der baulichen Nutzung

WA

ALLGEMEINES WOHNGEBIET gemäß § 4 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

2 WE Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Maß der baulichen Nutzung gemäß § § 16 - 21 BauNVO

0,8 Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind vollständig auf die Geschossfläche anzurechnen.

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

Sofern die zeichnerisch dargestellte überbaubare Fläche kleiner ist als die rechnerisch zu ermittelnde zulässige Grundfläche, gilt die kleinere Fläche. D.h., die zulässige Grundfläche entspricht in diesem Fall der überbaubaren Fläche.

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gemäß § 22 und 23 BauNVO

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Ausnahmsweise kann ein Vortreten von Gebäudeteilen von höchstens 60 cm vor die Baugrenze zugelassen werden, sofern das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung dadurch nicht überschritten wird (Festsetzung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB). Satz 2 gilt nicht für Baugrenzen an Wasserflächen und Verrohrungen.

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Außer den in den §§ 2 bis 13 BauNVO genannten Anlagen können auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Die Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können im Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Entgegen der Sätze 1 bis 3 sind die nichtüberbaubaren Flächen an Wasserflächen und Verrohrungen in einer Breite von mindestens 5,00 m beiderseits der Böschungskrone bzw. der Außenkante der Gewässerverrohrung von Bebauungen, Einfriedungen und Nebenanlagen freizuhalten.

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

Flächen für den Gemeinbedarf

Schule

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Zweckbestimmung Kindergarten

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sto. Erhaltung Streuobstwiese

Weitere Pflanzmaßnahmen:

Je volle 150 qm Grundstücksfläche im WA ist mindestens 1 Baum II. Ordnung auf dem jeweiligen Grundstück zu pflanzen (Einflussbereich 50 qm). Anstelle von 2 Bäumen II. Ordnung können jeweils folgende Pflanzen verwendet werden: 1 Baum I. Ordnung, 1 Obstbaumhochstamm (Einflussbereich jeweils 100 qm) oder 40 Sträucher. Es sind jeweils standortgerechte heimische Laubgehölze zu verwenden; die Bäume sollen einen Stammumfang von mindestens 7 bis 10 cm haben. Alle vorgenannten Anpflanzungen sind fachgerecht zu erhalten.

Sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter

Grenze des Änderungs- bzw. Erweiterungsbereiches des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten bzw. Nutzungsmaße

SONSTIGE PLANZEICHEN
ohne Festsetzungscharakter

8 Vorhandene Gebäude, ggf. mit Hausnummer

874 Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

FL.2 Flurgrenze, Flurnummer

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

GD

Geneigte Dächer

Für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer in Form von Satteldächern, (Krüppel-) Walmdächern und firstseitig gegeneinander versetzten sowie hangparallelen Pultdächern zulässig.

Die Firstlänge von Walmdächern muss mindestens 50 % der Trauflänge der Hauptdachflächen betragen; bei unterschiedlichen Trauflängen gilt die größere.

Bei versetzten Pultdächern darf der seitliche Versatz maximal 1/3 der jeweiligen Firstlänge betragen.

Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf maximal 50 % und die Gesamtlänge von Dacheinschnitten darf maximal 1/3 der Trauflänge der jeweiligen Dachfläche betragen.

Für Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sowie für Garagen und Carports sind Dachneigungen bis hin zum Flachdach zulässig. Das Gleiche gilt für begrünte Dächer.

Dachfarben

Dacheindeckungen für Haupt- und Nebengebäude sind nur in den nachstehend genannten, im RAL-Farbenregister definierten Farbtönen zulässig: Basaltgrau – RAL 7012, Rotbraun – RAL 8012, Kupferbraun – RAL 8004 oder jeweils entsprechend dunkler. Andere, konstruktions- bzw. nutzungsbedingte Materialien bzw. Farben sind zulässig für Wintergärten, in die Dachhaut integrierte Dachfenster (Dachflächenfenster), Solaranlagen und sonstige Aufbauten/Anlagen für alternative Energienutzungen sowie für Gründächer.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

ND Naturdenkmal **D** Kulturdenkmal

HINWEISE

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Kreuztal als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Fon: 02761/93750, Fax: 02761/2466), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz – DSchG – NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

AUSSCHNITT BEBAUUNGSPLAN NR. 31 '' IM WENIGEN BRUCH ''

IM STADTTEIL EICHEN M. 1: 500

99
391
18 A
0
342
343
344
Weg
11
9
55
54
247
246
Schulstraße
8
250
253
14
393
392
394
395
Turnhalle
405
Flur 2
Schule
5
361
geplante Erweiterung
Kirbergstraße
Am Streffel
EINFAHRT SCHULE
90
2
965
1
5
879
880
876
875
874
8
10
666
OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
P
EINFAHRT HS NR 2
KINDERGARTEN
966
967
968
Änderungsbereich
Bebaungsplan Nr. 31
'' Im Wenigen Bruch ''
Flur 6
Bockenbachstraße
684
683
N