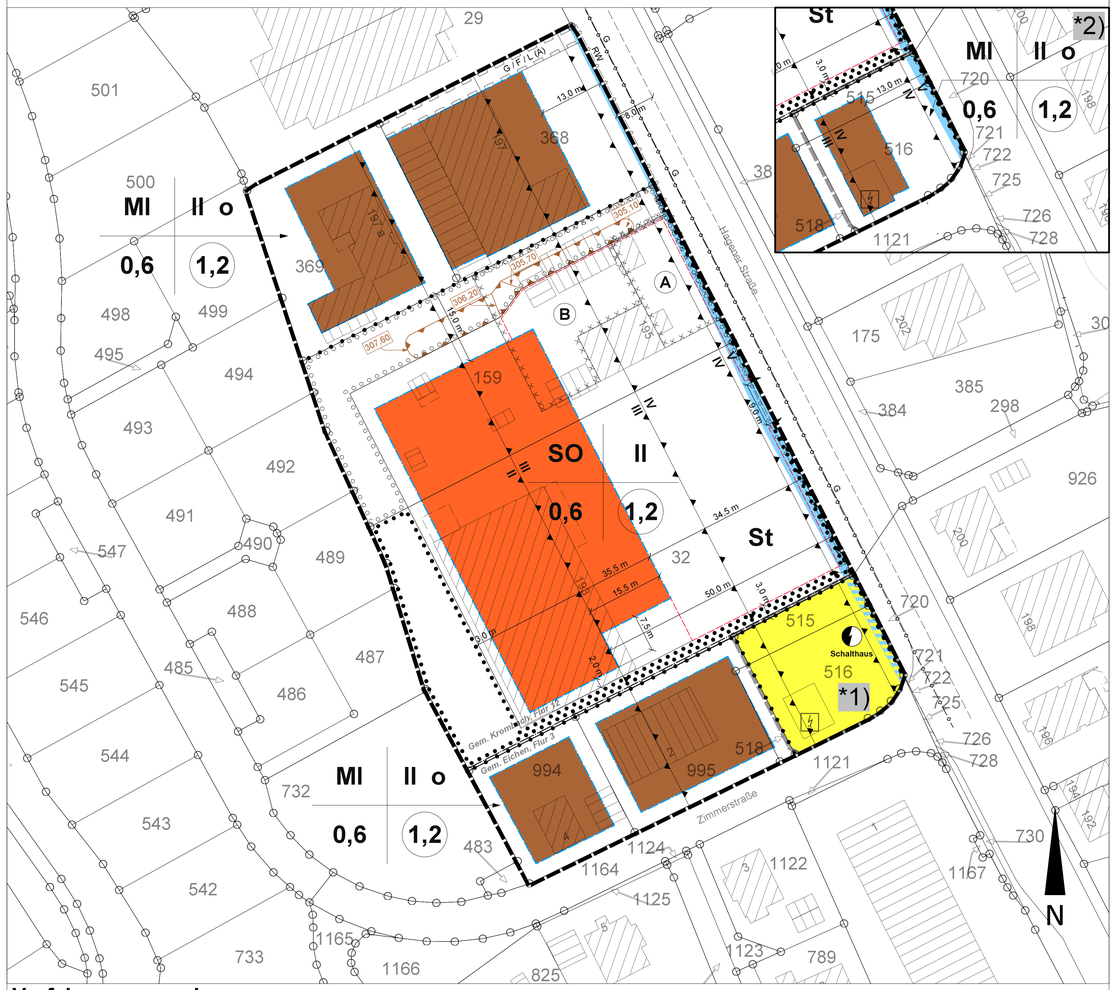
4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 63 "AUF DER AUE", STADTTEILE KROMBACH UND EICHEN - M. 1:500



Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für diese Bebauungsplan-Änderung wurde am 08.05.2014 vom Rat der Stadt Kreuztal gefasst und am 27.09.2014 öffentlich bekannt gemacht.

Kreuztal, 13.11.2014 — Der Bürgermeister
L.S. — I.A. gez. Kramer
(Siegel) — (Unterschrift)

2. Frühzeitige Beteiligungsverfahren

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Behörden) wurde abgesehen.

Kreuztal, 13.11.2014 — Der Bürgermeister
L.S. — I.A. gez. Kramer
(Siegel) — (Unterschrift)

3. Beteiligung der Behörden / TÖB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.09.2014 unter Fristsetzung für eine Stellungnahme bis zum 17.10.2014 gemäß § 13 Abs. 2 Ziffer 3 i.V.m. § 13a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB beteiligt.

Kreuztal, 13.11.2014 — Der Bürgermeister
L.S. — I.A. gez. Kramer
(Siegel) — (Unterschrift)

4. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Planentwurf und die Begründung haben vom 08.10.2014 bis zum 07.11.2014 gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Zifer 2 und § 13a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 27.09.2014 bekannt gemacht.

Kreuztal, 13.11.2014 — Der Bürgermeister
L.S. — I.A. gez. Kramer
(Siegel) — (Unterschrift)

5. Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB für diese Bebauungsplan-Änderung wurde vom Rat der Stadt Kreuztal nach Abwägung aller abwägungsrelevanten Stellungnahmen am 18.12.2014 gefasst.

Kreuztal, 20.03.2015 — Der Bürgermeister
L.S. — gez. Kiß
(Siegel) — (Unterschrift)

6. Schlussbekanntmachung

Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Bereithaltung des Planes wurden gemäß § 10 Abs. 3 BauGB und gemäß § 7 GO NW in Verbindung mit der Bekanntmachungsverordnung am 09./10.04.15 öffentlich bekannt gemacht.

Kreuztal, 16.04.2015 — Der Bürgermeister
L.S. — I.A. gez. Kramer
(Siegel) — (Unterschrift)

7. Plangrundlage

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Stand der Plangrundlage: Mai 2014

Kreuztal, _____ — Katasteramt des Kreises Si-Wi
(Siegel) — (Unterschrift)

8. Kopie

Diese Kopie stimmt mit dem Original und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Kreuztal, _____ — Der Bürgermeister I.A.
(Siegel) — (Unterschrift)

Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

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

Art der baulichen Nutzung gemäß §§ 1 i.V.m. §§ 2 - 11 BauNVO

MI — MISCHGEBIET gem. § 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,
8. Vergnügungsstätten i. S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Vergnügungsstätten i. S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der unter vorgenannter Ziffer 8 bezeichneten Teile des Gebietes.

SO — SONSTIGES SONDERGEBIET "LEBENSMITTELDISCOUNTER" gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Zulässig sind:
1. ein Lebensmitteldiscounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 950 qm entsprechend der nachstehenden Verkaufsflächenaufteilung gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Kreuztal *) und der Klassifikation der Wirtschaftszweige des statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008 (WZ 2008):
   a) Kernsortiment - Verkaufsfläche (VK) max. 855 qm:
      - Lebensmittel (WZ 47.11, WZ 47.2)
      - Getränke (WZ 47.11, WZ 47.25),
      - Reformwaren (WZ 47.2, WZ 47.29)
      - Tabakwaren (WZ 47.11, WZ 47.26)
      - Drogerieartikel (WZ 47.75)
      - Hygieneartikel einschl. haushaltsüblicher Putz- und Reinigungsmittel (WZ 47.74, WZ 47.75)
   b) Randsortiment - VK max. 95 qm:
      - Zeitschriften, Zeitungen (WZ 47.62.1)
      - Haushaltswaren (Teilsegment aus WZ 47.59)
      - Tierfutter (WZ 47.11, WZ 47.2)
      - Diverse Aktionsartikel
2. die zugehörigen Stellplätze und Zufahrten,
3. Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 und 3 BauNVO.

*) Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2006/2007 der Stadt Kreuztal vom Dezember 2009 (Konzept i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB per Beschloss des Rates der Stadt Kreuztal vom 08.07.2010)

Maß der baulichen Nutzung gemäß §§ 16 - 21 BauNVO

1,2 — Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

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

0,6 — 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. Für die Überschreitungsmöglichkeiten durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gilt die Kappungsgrenze von 0,8 sowie § 19 Abs. 4 S. 2 letztere Teilsatz und Satz 4 BauNVO.

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gemäß §§ 22 und 23 BauNVO

o — Offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Ein- und Ausfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen

Fläche für die Versorgung mit Elektrizität - hier: Trafostation

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

RW — Unterirdischer Regenwasserkanal (Hinweis: die Darstellung erfolgt nur im direkten Umfeld und innerhalb des Geltungsbereichs)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994) (GV NRW S. 666 / SGV NRW 2023),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133),
- weitere Rechtsgrundlagen

jeweils in der zum Zeitpunkt der Planaufstellung geltenden Fassung.

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

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entlang der Hagener Straße ist eine blickdichte Hecke als Sichtschutzbepflanzung mit einer Pflanzdichte von mind. 2 Pflanzen auf 3 qm und einer Endwuchshöhe von mind. 1,0 m aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen anzulegen (Beispiele: siehe Pflanzliste). Auf den übrigen Flächen mit Ausnahme des Lärmschutzwalls ist in gleicher Weise eine Sichtschutzbepflanzung mit einer Endwuchshöhe von mind. 2,0 m anzulegen. Dabei sollen geeignete Laubgehölze erhalten und mit angerechnet werden. Die vor- genannten Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Es dürfen lediglich einzelne Gehölze entnommen werden, wenn es für die Umsetzung der Baumaßnahmen unvermeidbar ist und eine Ersatzanpflanzung erfolgt. Ansonsten ist durch den Erhalt der vorhandenen Gehölze und erforderlichenfalls durch Neuanpflanzungen eine Begrünung herzustellen, die entlang der Hagener Straße und auf den übrigen Flächen in Dichte, Höhe und Zusammensetzung jeweils den o. a. Neuanpflanzungen auf den entsprechenden Flächen entspricht. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

St — Umgrenzung von Stellplätzen

G / F / L (A) — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger des Flurstücks 369.

Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Stadt Kreuztal

Fläche für den Regenwasserkanal inkl. beidseitigen 1,5 m breitem Schutzstreifen (gemessen von der Kanalachse) auf privaten Grundstücksflächen

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Lärmschutzwall, ggf. in Kombination mit aufgesetzter Lärmschutzwand

305,70 — Gesamthöhe der o.g. Lärmschutzanlage für die bezeichneten Bereiche in Metern ü. NN

Zwischen zwei festgesetzten Höhenpunkten ist die Oberkante der Lärmschutzanlage jeweils mit gleichmäßigem Gefälle auszuführen. Hinweis: Die Höhe der Lärmschutzanlage liegt im östlichen Bereich über dem vorhandenen Gelände und läuft nach Westen hin gegen das dort vorhandene ansteigende Gelände auf 0 m Höhendifferenz aus.

Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für das gesamte Plangebiet

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten im Plangebiet sind für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise", Ausgabe 1989) erfüllt werden. Für Räume mit Orientierung zur Hagener Straße hin, die den Lärmpegelbereichen III und IV zuzuordnen sind und dem dauernden Aufenthalt im Nachtzeitraum dienen (Schlafzimmer, Kinderzimmer), ist der Einbau schallgedämmter Lüftungselemente erforderlich. Terrassen, Balkone und Loggien mit weniger als 30 m Abstand zur nordöstlichen Plangebietsgrenze sind lediglich unmittelbar an der Südwestfassade der Gebäude zulässig. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, sofern auf andere Weise ein gleichwertiger Schutz vor Verkehrslärm sichergestellt wird. Die DIN 4109 wird als Gegenstand dieser Festsetzungen Bestandteil dieser Bebauungsplan-Änderung und gemeinsam mit dieser Änderung im Baudezernat im Rathaus der Stadt Kreuztal zur Einsichtnahme bereitgehalten. Sie ist außerdem erhältlich beim Beuth Verlag GmbH.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplan-Änderung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten bzw. Nutzungsmaße

Bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

***1) *2)** — Die mit *1) gekennzeichnete und im Bebauungsplan mit dem vorstehenden Planzeichen umgrenzte Fläche wird als Fläche für die Versorgung mit Elektrizität festgesetzt. Wenn die Fläche zu diesem Zwecke durch den Betreiber RWE nicht mehr benötigt wird, tritt die mit *2) gekennzeichnete Festsetzung (dargestellt im separaten Ansichtsbereich) in Kraft.

SONSTIGE PLANZEICHEN ohne Festsetzungscharakter

8 — Vorhandene Gebäude, ggf. mit Hausnummer

17 — Vorhandene Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

Gem. Kromb. Flur 12 / Gem. Eichen, Flur 3 — Flurgrenze (hier zugleich Gemarkungsgrenze), Flurnummer im Geltungsbereich

HINWEISE

II / III — Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche infolge Straßenverkehrslärms mit Angabe des jeweiligen Bereichs gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau". Der maßgebliche Außenlärmpegel beträgt für den Lärmpegelbereich (LPB) II: >55 bis </=60 dB(A), den LPB III: >60 bis </=65 dB(A), den LPB IV: >65 bis </=70 dB(A) und den LPB V: >70 bis </=75 dB(A).

Bodenbelastungen, Baugenehmigungsverfahren

Die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein ist an künftigen Baugenehmigungsverfahren innerhalb des Plangebietes unbedingt zu beteiligen (Anschrift: Koblenzer Straße 73, 57072 Siegen).

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Graben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfarbungen 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 Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) - Archäologie -, Außenstelle Olpe (Fon: 02761/93750, Fax: 02761/937520), 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 LWL ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde Artilleriebeschuss festgestellt; die Flächen sind zu sondieren, falls sie nicht nach dem 2. Weltkrieg überbaut wurden. Nähere Informationen erteilt das Amt für Ordnung und Sicherheit der Stadt Kreuztal.
Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch das Amt für Ordnung und Sicherheit der Stadt Kreuztal oder die Polizei zu verständigen.

Artenschutz

Im Rahmen baulicher Maßnahmen (hier insbesondere Gebäudeumbau- und Gebäudeabrissarbeiten) sowie im Zuge erforderlicher Vegetationsbeseitigungen darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formulierten Verbote zum Schutz bedrohter Tierarten verstoßen werden, wobei innerhalb des Plangebietes insbesondere mit Vögeln bzw. gebäudenutzenden Fledermäusen zu rechnen ist. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es demnach verboten, Individuen dieser Arten zu fangen, zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen, zu zerstören oder aus der Natur zu entnehmen. Daher ist vor Beginn baulicher Maßnahmen, Abrissarbeiten und Vegetationsbeseitigungen sicherzustellen, dass durch diese Tätigkeiten keine Individuen der nach BNatSchG besonders bzw. streng geschützten Tierarten beeinträchtigt, verletzt oder getötet werden und dass ggf. vorhandene Zufluchtstätten wie Nester, Schlafplätze etc. nicht beschädigt, zerstört oder anderweitig entfernt werden. Weitere Informationen zum Schutz bedrohter Arten sind zu finden im Internet-Fachinformationssystem "Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen" (www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW oder zu erhalten bei der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Ferngasleitung DN 600 der Open Grid Europe GmbH mit Schutzstreifen

Der Schutzstreifenbereich muss aus sicherheits- und überwachungstechnischen Gründen von Bebauungen oder sonstigen Einwirkungen, die den Bestand bzw. den Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, freigehalten werden. Im Endausbau von Straßen und Überfahrten darf eine Überdeckung von 1,0 m nicht unterschritten werden. Andererseits sollte eine Deckung von mehr als 2,0 m nicht vorhanden sein.

KENNZEICHNUNGEN

Besondere bauliche Vorkehrungen

Die Böden auf den Flurstücken 32 und 159 bzw. Hagener Straße 193 und 195 sind lt. Baugrundgutachten des Büros IGC GEOCONSULT GmbH vom 13.09.2011 z.T. als nicht ausreichend tragfähig für das geplante Vorhaben einzustufen; es werden bereichsweise baugrundverbessernde Maßnahmen erforderlich (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).

Flächen, deren Böden mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

A: Entsprechend der Untergrunduntersuchung des Büros IGC GEOCONSULT GmbH vom 12.09.2011 sind die belasteten Böden unter fachgutachterlicher Aufsicht auszukoffern und zu entsorgen.
A+B: Entsprechend der o.g. Untergrunduntersuchung sind die belasteten oberflächennah anstehenden Böden abzufahren und zu entsorgen.

Es ist nicht auszuschließen, dass auf dem Gelände bisher unentdeckte Belastungen oder unterirdische Bauwerksreste vorliegen. Sollten während der Erdarbeiten Hinweise auf bisher nicht bekannte Bodenverunreinigungen auftreten, so sind die Arbeiten an dieser Stelle zunächst einzustellen und nach Hinzuziehung einer sachkundigen Person unter Anleitung fortzuführen.

PFLANZLISTE

Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Fagus sylvatica (Rotbuche), Fraxinus excelsior (Esche), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde), Ulmus glabra (Bergulme).

Bäume II. Ordnung

Acer platanoides (Spitzahorn), Betula pendula (Sandbirke), Carpinus betulus (Hainbuche), Malus sylvestris (Wildapfel), Prunus avium (Vogelkirsche), Pyrus communis (Wildbirne), Sorbus aucuparia (Eberesche).

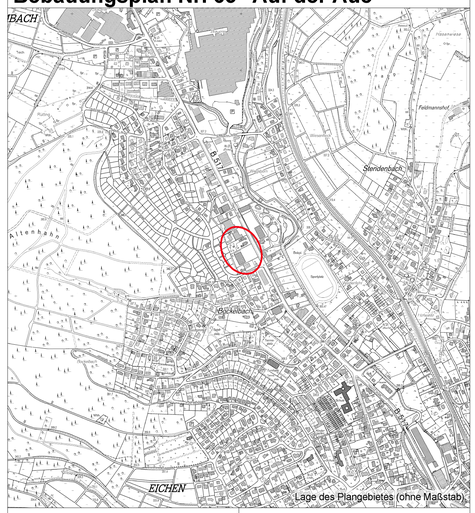
Sträucher

Corylus avellana (Haselnuß), Crataegus monogyna (Weißdorn), Prunus spinosa (Schlehe), Ribes idaeus (Himbeere), Rosa canina (Hundsrose), Rubus fruticosus (Brombeere), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus racemosa (Roter Holunder), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball).

Hinweis

Es handelt sich um eine beispielhafte Auflistung grundsätzlich geeigneter Pflanzenarten i. S. der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Die Eignung der Gehölzer ist, bezogen auf die jeweiligen Standortbedindungen, im Einzelfall zu prüfen.

Bebauungsplan Nr. 63 "Auf der Aue"



Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)

4. Änderung	**M. 1:500**
Stadtteile Krombach und Eichen	kreuztal meine stadt
Bearbeitet: P. Kramer	Stand: Satzung
Gezeichnet: C. Schlotmann	Datum: 13.11.2014 (Bearbeitungsstand)