PRÄAMBEL

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 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256, zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV.NRW. S. 439)) hat der Rat der Stadt Kreuztal am.....12.12.2002.....die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 BauGB sowie die Gestaltungsvorschriften gemäß § 86

Abs. 4 BauONW als SATZUNG beschlossen.

A) FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1, 1 a, 2 und 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten bzw. Nutzungsmaße

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 Gebiets 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,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung gemäß § § 16 - 20 BauNVO

2 Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

(Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Ausnahmsweise kann die Zahl der Vollgeschosse um ein Geschoss erhöht werden, wenn wegen der Hanglage das Untergeschoss als Vollgeschoss angerechnet werden muss und dadurch die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ und GFZ nicht überschritten werden (Festsetzung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB).

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.

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.

$TH_{G/Str.}$

Traufhöhe über Gelände / Traufhöhe über Straße als Höchstmaß [m]

Die Traufhöhe ist die Höhe der äußeren Schnittlinie der Dachhaut mit der äußeren senkrechten Begrenzungslinie der Außenwand an der Traufseite von Gebäuden über dem Bezugspunkt.

Bezugspunkt für die Traufhöhe über Gelände ist die Oberkante des natürlichen Geländes an dessen höchstem Anschnitt durch das Gebäude, wie es der dem

Plan zu Grunde liegenden Kartengrundlage – ggf. durch Interpolation – zu entnehmen ist.

Bezugspunkt für die Traufhöhe über der Straße ist die Höhe der Straßenachse der für die Erschließung des jeweiligen Grundstücks maßgeblichen Straßenverkehrsfläche in Verlängerung der jeweils höheren seitlichen Grundstücksgrenze. Die Höhe der Straßenachse ist dem Plan – ggf. durch Interpolation – zu entnehmen.

FH

Firsthohe als Höchstmaß [m]

Die Firsthöhe ist die Höhe des Dachfirstes über dem jeweiligen Bezugspunkt für die Traufhöhen.

Bauweise, überbaubare Fläche gemäß §§ 22 u. 23 BauNVO

O

Offene Bauweise

ED

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulassig

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO

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).

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO

Außer den in den §§ 2 bis 13 BauNVO genannten Anlagen konnen 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 zulassig 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.

Verkehrsflächen

355.2 m ü NN

Straßenverkehrsflache mit
Straßenbegrenzungslinie
Gehweg
Straßenachse mit geplanten Höhen über NN in m
Fahrbahn
Gehweg
Straßenbegrenzungslinie

(Gliederung der Straßenverkehrsflache als unverbindlicher Hinweis!)

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

P

Zweckbestimmung „Offentliche Parkfläche"

Teilweise zugleich Fläche für Ausgleichsmaßnahmen, Naheres siehe unten

M

Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche"

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrt

Die entlang der Straße „Kirchhofweg" festgesetzte Grünfläche darf außerhalb der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt je Baugrundstück für maximal 1 Einfahrt mit maximal 3,0 m Breite unterbrochen werden, sofern eine Einfahrt nicht zeichnerisch festgesetzt ist.

Grünflächen

Off. Grun

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung „Sichtschutzbepflanzung", zugleich Fläche für Pflege- bzw. Ausgleichsmaßnahmen, Näheres siehe unten

Priv. Grun

Private Grünfläche

Zweckbestimmung "Extensives Grünland" 2 / „Sichtschutzbepflanzung" 3, zugleich Fläche für Pflege- bzw. Ausgleichsmaßnahmen, Näheres siehe unten

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Wald

Flächen für Wald

Zugleich Fläche für Pflege- bzw. Ausgleichsmaßnahmen, Näheres siehe unten

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen)

Die unter 4 und 5 definierten Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich werden den geplanten Verkehrsflächen zugeordnet. Die unter 1 bis 3 definierten Flächen bzw. Maßnahmen sowie die zeichnerisch festgesetzten Pflanzmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden vollstandig den Bauflachen im Plangebiet zugeordnet.

1

Zweckbestimmung „Waldrandbereich mit reduzierter Endwuchshöhe"

Die Fläche ist – unter Beachtung forstfachlicher und ökologischer Belange – in einen Waldrandbereich mit reduzierter Endwuchshöhe umzugestalten, wie nachstehend beschrieben, und in dieser Form fachgerecht zu erhalten (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: fünf Jahre): Die Baumarten mit einer höheren Endwuchshöhe sind zu entnehmen, so dass nur Baumarten II. Ordnung im Oberbestand verbleiben. Es ist eine Unterpflanzung mit standortheimischen Strauch- und Heckenpflanzen vorzunehmen. Entlang den Straßen soll eine Einrahmung mit 1 Reihe standortheimischer Obstbäume (Hochstämme) erfolgen.

2

Zweckbestimmung „Extensives Grünland"

Die Wiesenfläche ist zu extensivieren und als offenes Grünland zu erhalten. Innerhalb eines 3,0 m breiten Streifens an den Rändern der Fläche ist die Anpflanzung von insgesamt maximal 40 standortheimischen Sträuchern in Form von Einzelsträuchern oder Gruppen von maximal 5 Exemplaren zulässig. Empfohlen wird eine zweimalige Mahd pro Jahr mit Entfernen des Mähgutes (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: drei Jahre).

3

Zweckbestimmung „Baum- und Strauchhecke" I

Entlang der Straße „Kirchhofweg" ist eine blickdichte Strauchhecke als Sichtschutzbepflanzung mit einer Pflanzdichte von mindestens 2 Pflanzen auf 3 qm und einer mittleren Endwuchshöhe von mindestens 2,0 m aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen anzulegen. Sie darf außerhalb der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt je Baugrundstück für maximal 1 Einfahrt mit maximal 3,0 m Breite unterbrochen werden, sofern eine Einfahrt nicht zeichnerisch festgesetzt ist. Auf den übrigen Flächen am südöstlichen Plangebietsrand ist in gleicher Weise eine Strauchhecke mit einer mittleren Endwuchshöhe von mindestens 1,0 m anzulegen. Innerhalb der Strauchhecken ist jeweils auf Höhe der einzelnen angrenzenden Baugrundstücke 1 standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Die vorgenannten Anpflanzungen sind fachgerecht zu erhalten (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: jeweils drei Jahre).

4

Zweckbestimmung „Baum- und Strauchhecke" II

Auf der Fläche ist eine blickdichte Strauchhecke als Sichtschutzbepflanzung mit einer Pflanzdichte von mindestens 2 Pflanzen auf 3 qm und einer mittleren Endwuchshöhe von mindestens 1,0 m aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen anzulegen und fachgerecht zu erhalten. An den dafür festgesetzten Standorten sind standortgerechte heimische Laubbäume (Hochstämme) II. Ordnung mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm zu pflanzen und fachgerecht zu erhalten (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: drei Jahre).

5

Entsiegelung des Parkplatzes

Der vorhandene und geringfügig zu erweiternde Friedhofsparkplatz mit seinen 63 geplanten Stellplätzen ist zu entsiegeln und sodann wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. Rasenfugen- oder Ökopflaster).

Baum anzupflanzen (jeweils Ausgleichsmaßnahmen)

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. An den Gebäuden sind Dach- und Fassadenbegrünungen durchzuführen (z.B. Gründach, Schling-, Winde- oder Rankpflanzen mit mindestens 1 Pflanze je 2 lfd. m), deren Gesamtfläche pro Grundstück mindestens 10 % der zulässigen Grundfläche beträgt. Alle vorgenannten Anpflanzungen sind fachgerecht zu erhalten.

Sonstige Planzeichen

L

Mit Leitungsrechten zu belastende Flachen zugunsten der Stadt Kreuztal (S) und der Anlieger (A)

Grundstücksgrenzen – neu – als unverbindlicher Vorschlag

Flachen für Aufschuttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

B) GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gem. § 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 Traufläange der Hauptdachflächen betragen; bei unterschiedlichen Tauflängen 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 Traufläange der jeweiligen Dachfläche betragen.

Vorgeschriebene Firstrichtung

Abweichungen von bis zu 10 ° sind zulässig.

25° - 40°

Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

Die festgesetzte Dachneigung gilt für die Haupt- und Nebendachflächen der Hauptgebäude, sofern sie nicht über traufseitigen Anbauten oder Erweiterungen (z.B. Garagen, Wintergärten) abgeschleppt werden. Für Dachaufbauten, Eingangsüberdachungen und Glasdächer können geringere Dachneigungen zugelassen werden. Für Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sowie für Garagen und Carports sind geringere Dachneigungen bis hin zum Flachdach zulässig. Das Gleiche gilt für begrünte Dächer.

Dachfarben

Dacheindeckungen für Haupt- und Nebengebaude 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 Gründacher.

Standplätze für Abfallbehälter

Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin durch Bepflanzung oder Berankung und – soweit erforderlich – durch zusatzliche Maßnahmen blickdicht abzuschirmen, soweit sie nicht durch Integration in die Gebaude fremder Sicht entzogen sind.

Gestaltung der unbebauten Flachen

Die unbebauten Flachen der bebauten Grundstucke sind zu mindestens 60 % als Grünland oder Gartenland anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Einfriedungen

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Einfriedungen nur aus lebenden Hecken und sockellosen, transparenten Holzzäunen mit maximal 1,0 m Höhe zulässig.

C) SONSTIGE PLANZEICHEN
Planzeichen der Kartengrundlage (ohne Planungs- bzw. Satzungscharakter)

4

Gebaude, ggf. mit Hausnummer

623

Flurstucksgrenze, Flurstucksnummer

FL 6

Flurgrenze, Flurnummer

344

Hohenlinie (... m u. NN)

vorhandene Boschung

D) HINWEIS

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).

E) PFLANZENLISTE

Bäume I. Ordnung

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

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: vier Jahre

Bäume II. Ordnung

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

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: drei Jahre

Sträucher

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

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: drei Jahre

Fassadenbegrünung

Clematis vitalba (Waldrebe)
Hedera helix (Gemeiner Efeu)
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' (dreilappiger Wilder Wein)
Polygonum aubertii (Auberts Knöterich)
u.ä.

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: drei Jahre

Obstbäume

Apfel: Bittenfelder Sämling, Boikenapfel, Charlamowski, 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 Franzosische Renette.

Birne: Doppelte Philippsbirne, Gute Graue, Kostliche von Charneau, Neue Poiteau, Speckbirne, Siegerländer Graubirne.

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

Pflaume/Zwetsche: Hauszwetsche, Große Grüne Reneclode, Wagenheims Frühzwetsche, Mirabelle von Nancy, Zimmers Frühzwetsche.

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: jeweils zehn Jahre

Hinweise

Es handelt sich um eine beispielhafte Auflistung grundsatzlich geeigneter Pflanzen im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Die Eignung der Gehölze ist, bezogen auf die jeweiligen Standortbedingungen, im Einzelfall zu überprüfen.

Für die Anlage von naturnahen Wiesen und Krautsäumen wird die Einsaat von Wiesengräsern und -kräutern, möglichst aus autochtonem Saatgut, und eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr empfohlen (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: drei Jahre).



Übersichtsplan (M. 1 : 10.000)

Stadt Kreuztal
Stadtteil Eichen
Bebauungsplan Nr. 85 „Kirberg"

Planverf.: Stadt Kreuztal, Der Burgermeister, Sachgebiet Stadtplanung — 26.09.2002