PRÄAMBEL

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666) in der zurzeit gültigen Fassung und aufgrund der §§ 1 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit § 244 des BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit gültigen Fassung, in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau NVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) und in Verbindung mit § 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 255), jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Kreuztal in seiner Sitzung am 14.04.2005 die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und die Örtlichen Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NRW als Satzung beschlossen.

Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 Abs. 1, 1a, 2, 6 und 7 BauGB

Art der baulichen Nutzung

MI

Mischgebiet gemäß § 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.

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, und zwar sowohl in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind, als auch außerhalb dieser Teile.

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
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).

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gemäß § 22 und 23 BauNVO

O

Offene Bauweise

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 3,00 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

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

DRK

DRK

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
Mischverkehrsfläche
Parkstreifen / Grünstreifen
Fuß- und Radweg
Straßenbegrenzungslinie

M
F+R

(Gliederung der Straßenverkehrsfläche als unverbindlicher Hinweis)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P

Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

WSC

Zweckbestimmung „Wertstoff-Sammelcontainer-Stellplatz“

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

S+F

Zweckbestimmung „Sport und Freizeit"
Ausnahmsweise zulässig sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) Bau NVO.

Zweckbestimmung „Sportplatz“

Zweckbestimmung „Spielplatz“

V

Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen

RÜB

Regenüberlaufbecken

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

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

A

Zweckbestimmung „Ufergehölzsaum“
Die Fläche ist als dauerhaft freiwachsender Gehölzsaum (Auwaldsaum) anzulegen, mit einem Pflanzabstand von 1,5 m im Mittel bei einer in gleicher Anzahl zu durchmischenden Auswahl an standortgerechten, heimischen Arten. Es ist eine in der Endwuchshöhe gestaffelte Anpflanzung vorzunehmen, wobei entlang der Böschungsoberkante der Littfe Bäume mit einer höheren Endwuchshöhe und entlang der öffentlichen Grünfläche in erster Linie heimische Strauchpflanzen mit geringerer Endwuchshöhe anzupflanzen sind. Die vorgenannten Anpflanzungen sind fachgerecht und dauerhaft zu erhalten (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: jeweils 5 Jahre).

B

Zweckbestimmung „Strauchhecke"
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 2,0 m aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen anzulegen. Die vorgenannten Anpflanzungen sind fachgerecht zu erhalten (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: jeweils drei Jahre).

Baum anzupflanzen (Ausgleichsmaßnahme)
Es sind standortgerechte heimische Laubbäume 2. Ordnung (Einflussbereich 50 qm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen
Die mit A gekennzeichneten Fläche wird den geplanten Verkehrsflächen zugeordnet (1.408 qm).
Die mit B gekennzeichneten Flächen werden den Bauflächen zugeordnet (218 qm).
Die festgesetzten Einzelbäume werden teilweise den Verkehrsflächen (3 Bäume) und teilweise den Bauflächen (14 Bäume) zugeordnet.

Sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter

Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Kreuztal (S), der Deutschen Telekom AG (T), der RWE (E), der RWE Gas (G)

Umgrenzung von Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind: Gewässerschutzstreifen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten bzw. Nutzungsmaße

Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Vorhandene Gebäude, ggf. mit Hausnummer

533

Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

Vorhandene Böschung

Geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlicher Vorschlag)

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 Pultdächern zulässig.

30-45°

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 Gründächer sind geringere Dachneigungen bis hin zum Flachdach zulässig. Für Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sowie für Garagen und Carports sind ebenfalls geringere Dachneigungen bis hin zum zulässig.

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.

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).

Kompensationsmaßnahmen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sollen in Anlehnung an die in der Broschüre, „Landschaftliches Gestalten mit einheimischen Gehölzen und Stauden im Kreis Siegen-Wittgenstein" der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein (Stand: 17.08.2000), aufgeführten Pflanzlisten angelegt werden.