PRÄAMBEL

Der Rat der Stadt Kreuztal fasste in seiner Sitzung am 25.06.2009 gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) den Satzungsbeschluss für diese Bebauungsplan-Änderung. 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) und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666/SGV NRW 2023), in der zur Zeit der Planaufstellung bzw. des Satzungsbeschlusses jeweils geltenden Fassung.

Kreuztal, den 07.04.2010 **Der Bürgermeister**

(Stempel) **(Unterschrift)**

Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

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

Maß der baulichen Nutzung gemäß § § 16 - 21 BauNVO

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

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gemäß § 22 und 23 BauNVO

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.

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

M
F+R

Straßenbegrenzungslinie
Mischverkehrsfläche
Parkstreifen / Grünstreifen
Fuß- und Radweg
Straßenbegrenzungslinie
(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.

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

Ausgleichsfläche A:

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 anzupflanzen sind. Die vorgenannten Anpflanzungen sind fachgerecht und dauerhaft zu erhalten (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: jeweils 5 Jahre).

B

Ausgleichsfläche B:

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 3 Jahre).

C

Ausgleichsfläche C:

Auf der Fläche sind 3 Ebereschen zu pflanzen (Initialpflanzung). Sie ist ansonsten der natürlichen Sukzession zu überlassen.

D

Ausgleichsfläche D:

Auf der Fläche ist eine blickdichte Strauchhecke im Sinne der Ausgleichsfläche B anzulegen, allerdings nur in einer Endwuchshöhe zwischen 1,0 und 1,5 m.
Die entlang der Straße festgesetzten Bäume 2. Ordnung sind in die Hecke zu integrieren.

Baum/Bäume anzupflanzen (Ausgleichsmaßnahmen)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche "Sport und Freizeit" ohne flächige Ausgleichsmaßnahmen sind insgesamt 8 standortgerechte heimische Laubbäume 2. Ordnung (Einflussbereich 50 qm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

An den festgesetzten Standorten entlang der Straße sind standortgerechte heimische Laubbäume 2. Ordnung (Einflussbereich 50 qm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zuordnung der Kompensationsflächen bzw. -maßnahmen

Die mit "A" gekennzeichneten Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden den in dieser Änderung und ansonsten im Originalplan festgesetzten Baugebieten und Gemeinbedarfsflächen zugeordnet (862 qm bzw. 5.172 Biotoppunkte).

Alle übrigen festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden den in dieser Änderung und ansonsten im Originalplan festgesetzten Verkehrsflächen sowie der überbaubaren Fläche für das Vereinsheim zugeordnet (1.413 qm + 3 Bäume bzw. 8.550 Biotoppunkte).

Sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung 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)

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).