Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung

WA **ALLGEMEINES WOHNGEBIET** gemäß § 4 i.V.m. § 1 Abs. 3 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.

Nicht zulässig sind:
1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

max. 2 WE Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbauch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147),
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666 / SGV NRW 2023),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- weitere Rechtsgrundlagen

Maß der baulichen Nutzung gemäß §§ 16-21a BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)

0,6 — Geschossflächenzahl (GFZ)

TH/GH — Max. Traufhöhen/Gesamthöhen über NN [m]
Die Traufe ist der Schnittpunkt der Außenkanten der senkrechten Außenwand mit der Dachhaut.

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

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Überbaubare \\ Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

F / M — Fußweg / Mischverkehrsfläche

Grünflächen

V — öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsgrün

öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Blühwiese

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

Baum zu erhalten/Baum anzupflanzen

Sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 108

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung

Aufschüttung/Abgrabung zur Herstellung des Straßenbaukörpers Baul. Anlagen innerhalb der überbaubaren Flächen sind zulässig.

L — Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche - Elektrizität
Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung und von Aufschüttungen freizuhalten

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
In dem festgesetzten Bereich müssen nach außen abschließende Bauteile von Schlafräumen mindestens folgende bewertete Schalldämmmaße haben:

Fenster: 35 bis 39 dB
übrige Bauteile: 40 bis 44 dB
Für Wohnräume kann eine SSK niedriger (Fenster: 30 bis 34 dB; übrige Bauteile: 35 bis 39 dB) zugelassen werden.

SONSTIGE PLANZEICHEN ohne Festsetzungscharakter

8 — Vorhandene Gebäude, ggf. mit Hausnummer

17 — Vorhandene Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

Flächen für Böschungen (Bestandsböschungen)

309,75 — Höhenpunkte in Meter über NN

geplante Grundstücksgrenzen (als Option)

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 i.V.m. § 89 BauO NRW

SD **Satteldach**

Für die Hauptdachflächen der Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 28°-38° zulässig.

Firstrichtung
gilt für alle Hauptgebäude

Vorgärten

Vorgärten dürfen nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden. Sie sind mit Ausnahme der Hauszugänge, Stellplätze und Zufahrten vollständig gärtnerisch zu gestalten und vollständig zu bepflanzen. Großflächig mit Steinen bedeckte Gartenflächen - sog. "Schottergärten" - und auch einzelne mit Steinen bedeckte Flächen als Bestandteile der Gärten außerhalb notwendiger Trittsteine sind nicht zulässig.

HINWEISE

Kampfmittel

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 die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

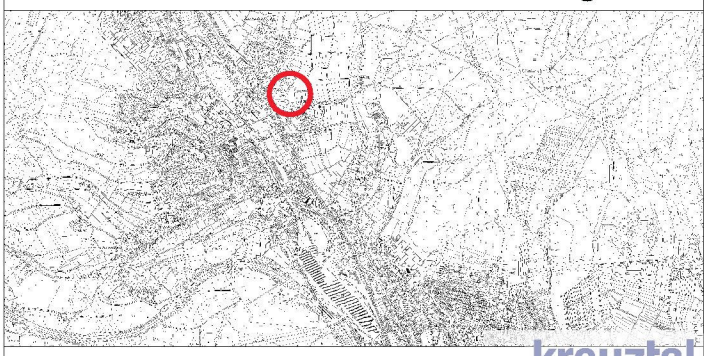
Denkmalschutz

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 Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), 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).

Artenschutz

Bei der Durchführung von Planungen sind die Zugriffsverbote und die sonstigen Regelungen der §§ 44 ff. BNatSchG zu beachten; sie gelten unmittelbar. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es untersagt, Tiere der besonders bzw. streng geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Es ist daher sicherzustellen, dass durch Bauvorhaben und deren Vorbereitungen keine Tiere oder geschützte Arten verletzt oder getötet werden und dass keine Lebensstätten derselben beschädigt oder zerstört werden.
Vor dem Hintergrund des aktuellen Verlustes von Insektenbeständen und -arten sowie des Inkrafttretens des Insektenschutzgesetzes des Bundes wird auf den Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen (BfN-Skript Nr. 543) hingewiesen, dessen Inhalte berücksichtigt werden sollen.
Weitere Informationen zum Artenschutz bietet das Internet-Fachinformationssystem "Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen" des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW: www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz Weitere Informationen sind außerdem bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein zu erhalten.

Bebauungsplan Nr. 108 "An der Hofwiese/Struthbornweg"



Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)

kreuztal meine stadt

Stadtteil Stendenbach	1 : 1.000 (in DIN A 3)
Bearbeitet: K. Merten	Stand: Satzungsbeschluss
Gezeichnet: K. Merten	Datum: 02.06.2022