PRÄAMBEL ZUR 7. ÄNDERUNG

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.....25.10.2001.....die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 BauGB sowie die Gestaltungsvorschriften gemäß § 86

Abs. 4 BauONW als SATZUNG beschlossen.

Legende zum Bebauungsplan Nr. 35 "An der Ley" in Kreuztal gem. § 9 BauGB

A Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
Auch die Straßenbegrenzungslinien stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar.

Abgrenzung des Änderungsbereiches der 7. Änderung

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende 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.
4. Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig:

Tankstellen

MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a) Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a) Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der im Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets.

Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

III Zahl der Vollgeschosse zwingend

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

1,2 Geschoßflächenzahl (GFZ)
Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände sind ganz mitzurechnen.

Bauweise gem. §22 BauNVO

o Offene Bauweise

E Offene Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig mit maximal 2 bis 10 Wohneinheiten zulässig

ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig
mit je 2 bzw. 4 WE je Einzelhaus bzw. max. 2 WE je Doppelhaushälfte.

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO
Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die Festsetzungen von Baugrenzen (blau). Ein Vortreten von Gebäudeteilen von höchstens 80 cm vor die Baugrenze kann zugelassen werden.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO
Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind allgemein und nach Absatz 2 als Ausnahme zulässig. Nebenanlagen, die innerhalb des dem Wald zugewandten nichtüberbaubaren Fläche liegen, sind nur dann zulässig, wenn eine Verzichtserklärung für alle Schadensansprüche vom Wald her, vorliegt.

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf

Fläche für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:

Schule

Kirche

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindergarten)

F Feuerwehr

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

F Fußweg

M Mischverkehrsfläche (M)

T Trennsystem (T)

P öffentliche Parkfläche

V Verkehrsgrün

C Stellfläche für Müllcontainer

Grünflächen

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

Parkanlage

Spielplatz

Bolzplatz

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

beziffert Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, (dient dem Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nach dem BnatSchG § 8a)
Einzelheiten sind den besonderen textlichen Festsetzungen unter **F** zu entnehmen.

obeziffert Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (dient zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nach dem BNatSchG § 8a).
Einzelheiten sind den besonderen textlichen Festsetzungen unter **F** zu entnehmen.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Bäume

Sträucher

sonstige Bepflanzung

B Sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (G-F-L)

G Gehrecht — Zugunsten der Anlieger (A)

F Fahrrecht — Zugunsten der Stadt (S)

L Leitungsrecht

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Gewässerunterhaltung).

Umgrenzung der Flächen, für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Schallimmissionen).

In den wie folgt festgesetzten Bereichen müssen nach außen abschließende Bauteile (Wände, Fenster usw.) von Schlafräumen mindestens nachstehende bewertete Schalldämmaße haben:

SSK	erforderliche Schalldämmaße in Rw in dB		Lma in dB
	Fenster	übrige Bauteile	im WA
1	20 bis 24	25 bis 29	45 bis 49
2	25 bis 29	30 bis 34	50 bis 54
3	30 bis 34	35 bis 39	55 bis 59

Für Wohnräume kann eine SSK niedriger zugelassen werden. Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen über zu treffende Maßnahmen abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, daß der Außenlärmpegel wegen beispielweise hinzugekommener Bebauung (Abschirmung) geringer ist als zur Zeit des Satzungsbeschlusses.

C Sonstige Darstellung ohne Satzungscharakter

Grundstücksgrenze vorhanden

9 Höhenlinie mit Höhenangabe

Gebäude vorhanden

Böschungen

Stützmauer

Grundstückseinteilung nach Umlegungsverfahren

D Nachrichtlich übernommene, nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

gesetzlich festgelegte Überschwemmungslinie

Ü Überschwemmungsgebiet

ND Naturdenkmal

E Gestaltungsvorschriften gem. § 81 Abs. 4 BauNW

SD/WD Satteldach-Walmdach mit einer Dachneigung von 30 - 40° zulässig. Für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und für untergeordnete Wohnanbauten bis zu einem Drittel der vorhandenen bebauten Grundfläche sowie Garagen kann auch Flachdach zugelassen werden.

TH 334,0 Traufhöhen in Metern über NN.

Hauptfirstrichtung
In Bereichen ohne Festsetzung der Firstrichtung wird die Firstrichtung parallel in Höhenlinien festgesetzt. Abweichungen von bis zu 10 Grad sind zulässig.

Als Dacheindeckung sind nur folgende Dacheindeckungen zulässig:

1. Pfannen, Bitumenschindeln, Kunststoff- und Naturschieferschablonen in den Farbtönen Basaltgrau nach RAL 7012, rotbraun nach RAL 8012 oder Kupferbraun nach RAL 8004 oder dunkler zulässig.

2. Ausnahmen, wie z. B. Sonnenkollektoren, Solarzellen, Gründächer u. ä. können zugelassen werden.

   Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte (Loggien) sind zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf maximal 50 % der Traufläge und bei den Loggien maximal 1/3 der Traufläge betragen.

F Bes.textliche Festsetzungen

Ausgleichsflächen und Pflanzen
Ziffern 1-6 dienen dem Ausgleich für Erschließungsanlagen

1 Fläche 1 ca. 1.150 qm
Maßnahme
Anpflanzen von heimischen Sträuchern (Pflanzweite 1 x 1 m) und Bäumen (Pflanzweite ca. 10 x 10 m).
Artenzusammensetzung s. Pflanzliste.

2 Fläche 2 ca. 2.100 qm
Maßnahme
Anpflanzen von heimischen Sträuchern (Pflanzweite ca. 1 x 1 m) als 10 m breiter Waldrand. Die restliche Fläche wird als Obstwiese angelegt (ca. 10 bis 15 Bäume).
Artenzusammensetzung s. Pflanzliste.

3 Fläche 3 ca. 230 qm
Maßnahme
Extensive Wiesenfläche. Zur Vermagerung des Wiesenbereiches ist das Mähen der Fläche auf 2 x pro Jahr zu beschränken. Das Mähgut ist abzufahren.

4 Fläche 4 ca. 2.800 qm
Maßnahme
Natürliche Sukzession. Das Mähen der Wiesenbereiche ist auf 2 x pro Jahr zu beschränken. Das Mähgut ist abzufahren.

5 Fläche 5 ca. 800 qm
Maßnahme
Anpflanzen von heimischen Sträuchern (Pflanzweite ca. 1 x 1 m) und Bäumen oder Obstbäumen. Pflanzweite ca. 10 x 10 bzw. 5 x 5 m.
Artenzusammensetzung s. Pflanzliste.

6 Fläche 6 ca. 5.100 qm
Maßnahme
Aufbau eines Waldrandes.
Artenzusammensetzung s. Pflanzliste.

I Fläche I ca. 25.100 qm
Maßnahmen dienen dem Ausgleich Bebauung

Der westliche Waldrand wird auf einer Breite von 30 m und einer Länge von ca. 150 m stark durchforstet. Es ist hier um die noch vorhandenen Fichten ein naturnaher Waldrand mit heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Der verbleibende Teil der Ausgleichsfläche wird geringer durchforstet und die entstehenden Lücken mit heimischen Bäumen wieder aufgeforstet.
Artenzusammensetzung s. Pflanzliste 1.

Pflanzlisten

Pflanzenliste 1 — Waldrandbereiche / Waldmäntel
Art der Pflanzung: Dreiecksverband 1 x 1 m

Name	Botanischer Name	Qualität	Größe StU	Anteil
Stieleiche	Quercus robur	H. 2xv.	10-12	10 %
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	H. 2xv.	10-12	10 %
Esche	Fraxinus excelsior	H. 2xv.	10-12	10 %
Hainbuche	Carpinus betulus	Hei. 1xv.	100-150	9 %
Wildkirsche	Prunus avium	Hei. 1xv.	100-150	4 %
Haselnuß	Corylus avellana	Str. 1xv.	70-90	6 %
Weißdorn	Crataegus monogyna	Str. 1xv.	70-90	12 %
Schlehe	Punus spinosa	Str. 1xv.	70-90	9 %
schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Str. 1xv.	70-90	6 %
Hundsrose	Rosa canina	Str. 1xv.	70-90	6 %

Pflanzenliste 2 — Feldgehölze / Feldhecke
Art der Pflanzung: Dreiecksverband 1 x 1 m

Name	Botanischer Name	Qualität	Größe StU	Anteil
Stieleiche	Quercus robur	H. 2xv.	10-12	15 %
Esche	Fraxinus excelsior	H. 2xv.	10-12	13 %
Eberesche	Sorbus aucuparia	H. 2xv.	10-12	5 %
Haselnuß	Corylus avellana	Str. 1xv.	70-90	10 %
Weißdorn	Crataegux monogyna	Str. 1xv.	70-90	20 %
Schlehe	Punus spinosa	Str. 1xv.	70-90	15 %
Hundsrose	Rosa canina	Str. 1xv.	70-90	7 %
Salweide	Salix caprea	Str. 1xv.	70-90	15 %

Pflanzenliste 3 — Einzelbäume / Baumgruppen / Baumreihen
Art der Pflanzung: Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen, Alleen

Name	Botanischer Name	Qualität	Größe StU
Stieleiche	Quercus robur	H. 2xv.	10-12
Winterlinde	Tilla cordata	H. 2xv.	10-12
Bergahorn	Acer pseudopistanus	H. 2xv.	10-12
Buche	Fagus sylvatica	H. 2xv.	10-12
Esche	Fraxinus excelsior	H. 2xv.	10-12

Pflanzenliste 4 — Obstbäume / Obstwiesen / Obstbaumreihen
Art der Pflanzung: Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen

Name		Qualität	Größe StU
Apfel:	Jakob Lebel	H. 2xv.	10-12
	Kaiser Wilhelm	H. 2xv.	10-12
	Danziger Kantapfel	H. 2xv.	10-12
	Schöner aus Nordhausen	H. 2xv.	10-12
	Landsberger Renette	H. 2xv.	10-12
Birne:	Clapps Liebling	H. 2xv.	10-12
	Gellerts Butterbirne	H. 2xv.	10-12
	Bergamotte	H. 2xv.	10-12
	Conference	H. 2xv.	10-12
Kirsche:	Kassins Frühe	H. 2xv.	10-12
	Späte Knorpelkirsche	H. 2xv.	10-12
Pflaume:	Hauszwetsche	H. 2xv.	10-12
	Ontariopflaume	H. 2xv.	10-12

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

HG Hausgärten
Hierunter sind alle gärtnerischen gestalteten Grünflächen zu verstehen. Die Hausgärten dienen dem Ausgleich für die Bebauung. Näheres siehe unter besondere textliche Festsetzungen

Besondere textliche Festsetzungen

Maßnahmenkatalog zur Hausgartengestaltung

I. Anpflanzung von einheimischen Gehölzen

a)Anpflanzung von Einzelbäumen (Pflanzlisten A)

Anpflanzung von Hochstammbäumen 1. Ordnung (Einflußbereich 100 qm) bzw. 2. Ordnung (Einflußbereich 50 qm)
Verankerung der Bäume und Schutz vor Beschädigung sowie Sicherung der Baumscheibe
Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: vier Jahre

b)Anpflanzung von Gehölzgruppen und freiwachsenden Hecken (Pflanzlisten B)

Anpflanzung von Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern
Je 100 qm versiegelter Fläche ein Baum 1. Ordnung oder zwei Bäume 2. Ordnung oder 40 Sträucher

II. Anpflanzung von Obstbäumen (Pflanzlisten C)

Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen (Stammhöhe 1,60 bis 1,80 m)
Je 100 qm ein Obstbaum der Sortierung ab 7 cm Stammumfang
Befestigung der Bäume und Schutz vor Beschädigungen. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 10 Jahre
Pflanzung robuster und anspruchsloser Obstarten:
Apfel, Birne, Süßkrische und/oder Pflaume bzw. Zwetsche

III. Anlage von naturnahen Wiesen und Krautsäumen

Einsaat von Wiesengräsern und -kräutern, möglichst aus autochtonem Saatgut 1 bis 2 x Mahd pro Jahr
Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: drei Jahre

Für alle Maßnahmen muß ein Bestandsschutz und die Entwicklungsmöglichkeit entsprechend der Wuchsart bzw. -form dauerhaft gewährleistet sein. Abgängie Vegetation ist durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Fläche I ca. 25.100 qm

Die Fläche I dient dem Ausgleich für die Bebauung.
Maßnahmenkatalog:
Der westliche Waldrand wird auf einer Breite von 30 m und einer Länge von ca. 150 m stark durchforstet. Es ist hier um die noch vorhandenen Fichten ein naturnaher Waldrand mit heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Der verbleibende Teil der Ausgleichsfläche wird geringer durchforstet und die ent stehenden Lücken mit heimischen Bäumen wieder aufgeforstet.
Artenzusammensetzung: siehe Pflanzliste 1
Für das Plangebiet können jedoch nur 12.820 qm in Ansatz gebracht und den Bauherren über die Ausgleichssatzung in Rechnung gestellt werden.

Pflanzliste A

Bäume 1. Ordnung: Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Stieleiche (Quercus robur)
Winterlinde (Tilia cordata)
Bergulme (Ulmus glabra)

Bäume 2. Ordnung: ~~Feldahorn (Acer campestre)~~
Spitzahorn (Acer platanoides)
Roterle (Alnus glutinosa)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Hänge- o. Sandbirke (Betula pendula)
Wildapfel (Malus sylvestris)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Frühe Traubenkirsche (Prunus padus)
Wildbirne (Pyrus communis)
Salweide (Salix caprea)
Eberesche (Sorbus aucuparia)

Pflanzliste B

Sträucher:
Gemeine Haselnuß (Corylus avellana)
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus oxyacantha)
Schlehe (Prunus spinosa)
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Wildrosen: Hundsrose (Rosa canina)
Heckenrose (Rosa corymbifera)
Himbeere (Ribes idaeus)
Brombeere (Rubus fruticosus)
Ohrchenweiden (Salix aurita)
Roter Holunder (Sambucus racemosa)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Geißblatt (Lonicea periclymenum)

Pflanzliste C

Apfel: Bittenfelder Sämling, Boikenapfel, Charlamowski, Freudenberger Nützerling, Freudenberger Schloßrenette, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Rheinischer Bohnapfel, Rheinische Schafsnase, Rheinischer Winterrambour, Roter Bellefleur, Klarapfel, Schoner von Nordhausen, Siegerländer Schafsnase, Rote Sternrenette, Zuccalmaglio Renette, Winterglokkenapfel, Graue Französische Renette.

Birne: Doppelte Philippsbirne, Gute Graue, Köstliche 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.