PRÄAMBEL

Aufgrund der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.8.1984(GV NW. S.475 SGV. NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.5.1991(GV NW. S.214 SGV NW 2023), der §§2 u. 9 des Baugesetzbuches(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986(BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.9.1990(BGBl. I. S. 885), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990(BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.9.1990(BGBl. I. S. 885) und §81 Abs. 4 BauONW in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.6.1984(GV NW S. 419 532 SGV NW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.6.1989(GV NW S. 432) hat der Rat der Stadt Kreuztal am ..... 30.03.1995 .....
die planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 10 BauGB sowie die Gestaltungsvorschriften gem. § 81 Abs. 4 BauONW dieses Bebauungsplanes als SATZUNG beschlossen.

A. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze zwischen den Bebauungsplänen Nr. 40 und 41

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Auch Straßenbegrenzungslinien stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar.

Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 in Verbindung mit § 1 Abs. 6 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 die Verwaltung

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen

MI

Mischgebiet gem. § 6 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 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 die Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind.

1. Tankstellen

2. Vergnügungsstatten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die nicht überwiegend gewerblich genutzt sind.

3. Vergnugungsstatten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend gewerblich genutzt sind.
außerhalb der Teile des Gebietes, die nicht uberwiegend gewerblich genutzt sind.

MK_1

Kerngebiet gem. § 7 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 bis 8 BauNVO

Zulässig sind:

1. Geschäfs-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. sonstige nicht wesentlich storende Gewerbebetriebe
4. Anlagen fur kirchliche, kulturelle soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
5. Wohnungen fur Aufsicht und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ab dem 1 Obergeschoß
6. sonstige Wohnungen ab dem 1 Obergeschoß

Ausnahmesweise können zugelassen werden:

1. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen

Nicht zulässig sind:

1. Vergnugungsstätten
2. Wohnungen im Erdgeschoß
3. Tankstellen, die nicht im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen stehen

MK_2

Kerngebiet gem. § 7 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 bis 8 BauNVO

Zulässig sind:

1. Geschäfs-, Büro- und Verwaltungsgebaude
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. sonstige nicht wesentlich storende Gewerbebetriebe
4. Anlagen fur kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmesweise konnen zugelassen werden:

1. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhausern und Großgaragen

Nicht zulässig sind:

1. Vergnugungsstatten
2. Tankstellen, die nicht im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen stehen
3. Wohnungen

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gutern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen fur den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Fläche für den Gemeinbedarf

S Schule

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

1,2 Geschoßflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

TH MIND. 6.00M
TH MAX. 8.50M ÜBER MITTELACHSE DER B 508 Höhe der baulichen Anlagen, Traufhöhe: Schnittpunkt der senkrechten Verlängerung der Außenwand mit der Dachhaut
TH-Max.: als Höchstgrenze
TM-Min.: als Mindestgrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

o Offene Bauweise

g Geschlossene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 Abs. 5 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien (rot) und Baugrenzen (blau) bestimmt. Ist eine Baulinie festgesetzt, so muß auf dieser Linie gebaut werden. Geringfügiges Vor- und Zurücktreten bis zu 60 cm von Gebäudeteilen kann zugelassen werden, ausgenommen in den von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Flächen. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude oder Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Geringsfügige Vorsprünge bis zu 60 cm von Gebäudeteilen können zugelassen werden, ausgnommen in den von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Flächen.

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 1 BauNVO allgemein und nach Abs. 2 als Ausnahme in nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen in den von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Flächen zur Gewässerunterhaltung

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrfläche

Bürgersteig
Fahrbahn
Bürgersteig
} nur Darstellung, keine Festsetzung

V Verkehrsgrün

M Mischungssystem (Mischverkehrsfläche)

T Trennsystem

Einfahrt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

F Fußweg

R Radweg

Fußgängerbereich

P Öffentliche Parkplätze

Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und die

Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Versorgungsanlage

Zweckbestimmung:
Wasser

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche
Im Bereich der Häuser Ernsdorfstr. 44 - 48 sowie der talseitigen Bebauung an der Stahlerwiese und im weiteren Verlauf entlang der Ernsdorfstraße sind jeweils eine Grundstückszufahrt mit einer max. Breite von 3,50 m zulässig.

Private Grünfläche
In der privaten Grünfläche zwischen Busbahnhof und MK 2 sind max. 4 fußläufige Verbindungen im Abstand von jeweils 20 m mit einer Breite von jeweils 1,50 m zulässig. In der privaten Grünfläche im Bereich der dreigeschossigen Wohnbebauung an der Straße "Zum Erbstollen" ist pro Erschließungseinheit eine Zufahrt von max. 4,50 m Breite zulässig.

Zweckbestimmung:

Spielplatz

Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur

Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, die dem Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 8 a Bundesnaturschutzgesetz dienen. Nähere Erläuterungen sind unter Punkt F den besonderen textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Bäume I. Ordnung

Bäume II. Ordnung oder Obstbäume

Sträucher

Wiesen und Krautflächen

Umgrenzung von Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Zu erhaltende Bäume

B. SONSTIGE PLANZEICHEN MIT SATZUNGSKARAKTER

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende schmale Flächen

G Gehrecht
F Fahrrecht
L Leitungsrecht
} (A) zugunsten der Anlieger 1 - 4
(S) zugunsten der Stadt
(Al) zugunsten der Allgemeinheit
(B) zugunsten der Anlieger der Erschließungsstraße

ST Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

GA Umgrenzung von Flächen für Garagen

GA / ST Parkdeck mit Fassadenbegrünung (Pflanzvorschlagsliste 5) und extensiver Dachbegrünung mit Sedum-Arten und niedrigen Stauden für Substratstärken ab 8 cm (Pflanzvorschlagsliste 6)

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Schallimmissionen)

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

	erforderliches Schalldämmaß Rw		Außenlärmpegel Lma		mittlerer Spitzenpegel L1a	
SSK	Fenster	übrige Bauteile	im WA	im MI	im WA	im MI
1	20 bis 24	25 bis 29	45 bis 49	50 bis 54	55 bis 59	60 bis 64
2	25 bis 29	30 bis 34	50 bis 54	55 bis 59	60 bis 64	65 bis 69
3	30 bis 34	35 bis 39	55 bis 59	60 bis 64	65 bis 69	70 bis 74
4	35 bis 39	40 bis 44	60 bis 64	65 bis 69	70 bis 74	75 bis 79

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

Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

Bei Bauvorhaben jeglicher Art sind das Bergamt Siegen, der Wasserverband Siegerland und die Barbara Rohstoffbetriebe GmbH zu beteiligen (evtl. Gutachten).

Umgrenzung von Flächen zur Gewässerunterhaltung, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind.

C. SONSTIGE PLANZEICHEN OHNE SATZUNGSKARAKTER

E Erhaltenswerte Gebäude

Fläche zum Abstellen von Mülltonnen

Gebäude vorhanden

Grundstücksgrenze vorhanden

Achse des Kronprinz-Friedrich-Wilhelm-Erbstollen

Achse der verrohrten Gewässer

Böschungen vorhanden

296 Höhenlinie (296 ü. NN)

Kanaldeckel

Straßeneinlauf

D. GESTALTUNGSVORSCHRIFT GEM. § 81 ABS. 4 BAUO NW

SD In den so gekennzeichneten Gebieten sind nur Satteldächer zulässig.

Hauptfirstrichtung

35°-50° Dachneigung

Fur Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO können auch geringere Dachneigungen sowie Flachdächer zugelassen werden.

E. NACHRICHTLICH UBERNOMMENE NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

B 508 Plan festgestellt

F. BESONDERE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Ersatzflache I

Anpflanzen von standortgerechten heimischen Baumen II. Ordnung (Pflanzvorschlagsliste 2) sowie Entwicklung einer extensiv gepflegten Wiesen- und Krautfläche

II a Ersatzfläche II a)

Entwickeln einer extensiven Wiesen- und Krautfläche mit einzelnenen standortgerechten heimischen Strauchern (Pflanzvorschlagsliste 3)

II b Ersatzfläche II b)

Anlage einer mehrreihigen naturnahen Hecke mit standortgerechten heimischen Sträuchern und Bäumen II. Ordnung (Pflanzvorschlagslisten 2 und 3)

II c Ersatzfläche II c)

Entwickeln einer extensiven Wiesen- und Krautfläche mit einzelnen standortgerechten heimischen Sträuchern (Pflanzvorschlagsliste 3)

III a Ersatzfläche III a)

Anlage einer mehrreihigen naturnahen Hecke mit standortgerechten heimischen Sträuchern und Bäumen II. Ordnung (Pflanzvorschlagslisten 2 und 3)

III b Ersatzflache III b)

Entwickeln einer extensiven Wiesen- und Krautfläche mit einzelnen standortgerechten heimischen Strauchgruppen und Baumen I. und II. Ordnung (Pflanzvorschlagslisten 1, 2 und 3) als Allee im Pflanzabstand von 15 bis 20 m

III c Ersatzfläche III c)

siehe III b)

III d Ersatzfläche III d)

siehe III a)

III e Ersatzfläche III e)

siehe III a)

III f Ausgleichsfläche III f)

siehe III b)

III g Ausgleichsfläche III g)

Angrenzend an das Objekt Anlage einer mehrreihigen naturnahen Hecke mit standortgerechten heimischen Sträuchern und Bäumen II. Ordnung und auf den entfernteren Flächen Entwickeln einer extensiven Wiesen- und Krautfläche mit Obstbäumen (Pflanzvorschlagslisten 2, 3 und 4)

III h Ersatzfläche III h)

Unmittelbar an den Spielplatz angrenzende siehe III a), auf der entfernteren Fläche wird eine extensive Wiesen- und Krautfläche mit einzelnen Bäumen I. Ordnung entwickelt (Pflanzvorschlagsliste 1)

III i Ersatzfläche III i)

Verbesserung der Parkanlage durch Anpflanzen von standortgerechten Sträuchern (Pflanzvorschlagsliste 3), Entwickeln einer extensiven Wiesen- und Krautfläche sowie Reduzierung der versiegelten Flächen

III k Ersatzfläche III k)

siehe III b)

III l Ersatzfläche III l)

siehe III b)

III m Ersatzfläche III m)

Anlage einer extensiven Wiesen- und Krautfläche mit Strauchgruppe (Pflanzvorschlagsliste 3)

III n Ausgleichsfläche III n)

siehe III b)

III o Ausgleichsfläche III o)

siehe III g)

G. PFLANZVORSCHLAGSLISTEN

1 **Bäume 1. Ordnung:**

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

2 **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)
Bruchweide (Salix fragilis)
Eberesche (Sorbus aucuparia)

3 **Sträucher:**

Gemeine Haselnuß (Corylus avellana)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus oxyacantha)
Seidelbast (Daphne mezerum)
Heckenkirsche (Lonicer xylosteum)
Schlehe (Prunus spinosa)
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Wildrosen: Hundsrose (Rosa canina)
Heckenrose (Rosa corymbifera)
Filzrose (Rosa tomentosa)
Blaugrünerose (Rosa vosagiaca)
Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum)
Himbeere (Ribes idaeus)
Kratzbeere (Ribes caesius)
Brombeere (Rubus fruticosus)
Öhrchenweiden (Salix aurita)
Roter Holunder (Sambucus racemosa)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

4 **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 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)

5 **Klettergewächse:**

Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Wilder Wein
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Hedera helix	Efeu
Vitis ciognetiae	Scharlachwein
Wisteria sinensis	lyzinie
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie

6 **Pflanzen zur Dachbegrünung:**

Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe (cm)	Blütenfarbe	Blütezeit
SEDUMTEPPICH				
Sedum album in Sorten	Weißer Mauerpfeffer	5-10	weiß	6-8
Sedum floriferum 'Weihenstep. Gold'	Fetthenne	10-15	goldgelb	7-8
Sedum hybridum 'Immergrünchen'	Mongolen-Sedum	10-15	gelb	7-8
Sedum reflexum	Tripmadam	10-15	gelb	6-7
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer	5-10	gelb	6-7
Sedum spurium in Sorten	Teppich-Sedum	10-15	rot/weiß	7-8
STEINROSENFLUR				
Dianthus caesius	Pfingstnelke	10-15	rosarot	5-8
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke	40	rot	6-9
Dianthus deltoides	Heidenelke	20-25	rot	6-9
Dianthus plumarius	Federnelke	25-30	rosa/weiß	5-6
Festuca amethystina	Regenbogenschwing.	25-40	blaugrün	6-8
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut	10-15	gelb	5-10
Petrorhagia saxifraga	Steinnelke	10-20	weiß	6-9
Sedum album in Sorten	Weißer Mauerpfeffer	5-10	weiß	6-8
Sedum reflexum	Tripmadam	10-15	gelb	6-7
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer	5-10	gelb	6-7
Sedum spurium in Sorten	Teppich-Sedum	10-15	rot/weiß	7-8
Sempervivum arachnoideum	Spinnwebhauswurz	5-10	rosarot	6-7
Sempervivum-Hybriden	Dachwurz	10-20	rot/rosa	7-8
LAVENDELHEIDE				
Dianthus carthusian.	Karthäusernelke	40	rot	6-9
Dianthus deltoides	Heidenelke	30	rot	6-9
Helianthemum nummul.	Sonnenroschen	20	gelb	5-10
Hieracium aurant.	Orang. Habichtskr.	10-30	orange	6-8
Koeleria glauca	Schillergras	20-30	bläulich	6-7
Lavandula angustif.	Lavendel	40-60	violett	6-7
Origanum vulgare	*Dost*	30-40	*rosarot*	7-9
Potentilla verna	Fingerkraut	10-30	gelb	3-4
Prunella grandiflora	Große Brunelle	20-50	violett	6-8
Thymian vulgaris	Gemeiner Thymian	30	hellila	7-9
Sedum floriferum 'Weihenstep. Gold'	Fetthenne	10-20	goldgelb	7-8
Sedum reflexum	Tripmadam blau	10-20	gelb	6-7
Sedum sexangulare	Milder Mauerpf.	5-10	gelb	6-7
Sedum spurium in Sorten	Teppich Sedum	10-20	rot/weiß	7-8
IMMERGRÜN				
Sedum floriferum 'Weihenstep. Gold'	Fetthenne	10-15	goldgelb	7-8
Sedum hybridum 'Immergrünchen'	Mongolen Sedum	10-15	gelb	7-8
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer	5-10	gelb	6-7
Sedum spurium 'Album Superbum'	Teppich Sedum	10-15	weiß	7-8