4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40/41 "Stählerwiese", Stadtteil Kreuztal - M. 1:500



Verfahrensvermerke

Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung

WA — **ALLGEMEINES WOHNGEBIET** gemäß § 4 i.V.m. § 1 Abs. 3 und 6 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,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

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

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

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

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

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Überbaubare \\ Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Grünflächen

öffentliche Grünfläche

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie
M — Mischverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
F u. R — Fuß- und Radweg

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

bezifert — Umgrenzung von Flächen (beziffert) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, die dem Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 8a BNatSchG dienen. Nähere Einzelheiten: siehe unter "Besondere textliche Festsetzungen".

Sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter

Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht. Es sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich:
- Unterkellerungen sind nicht zulässig.
- Eine ausreichend dimensionierte selbsttragende Bodenplatte ist zwingend erforderlich.
- Gründungsmaßnahmen geplanter Bauvorhaben über und in unmittelbarer Nachbarschaft des Stollens sollen geotechnisch begleitet und dokumentiert werden.

Bei Bauvorhaben und sonstigen Bodeneingriffen jeglicher Art (z.B. Erdwärmebohrungen) sind die Bezirksregierung Arnsberg, der Wasserverband Siegerland und die Barbara Rohstoffbetriebe GmbH zu beteiligen (evtl. Gutachten).

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - hier Schallschutz.
In dem festgesetzten Bereiche müssen nach außen abschließende Bauteile (Wände, Decken, Fenster und Dachflächen von Schlafräumen) mindestens nachstehende bewertete Schalldämmmaße haben:

SSK	erforderliche Schalldämmmaße Rw in dB	
	Fenster	übrige Bauteile
1	20 bis 24	25 bis 29

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten bzw. Nutzungsmaße. Auch Straßenbegrenzungslinien stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen dar.

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gem. § 89 BauO NRW

SD/WD Satteldach/(Krüppel-)Walmdach

Zulässig sind ausschließlich Satteldächer und Walmdächer einschl. Krüppelwalm mit Dachneigungen zwischen 30 und 40°. Für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie für Gargen und Carports können geringere Dachneigungen Anwendung finden. Aufbauten für alternative Energienutzungen (Sonnenkollektoren, Solarzellen u.ä.) sind zulässig.

Vorgärten

Vorgärten dürfen nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden. Sie sind mit Ausnahme der Hauszugänge, Stellplätze und Zufahrten vollständig gärtnerisch 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.

SONSTIGE PLANZEICHEN ohne Festsetzungscharakter

8 — Vorhandene Gebäude, ggf. mit Hausnummer

17 — Vorhandene Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

Achse des Kronprinz-Friedrich-Wilhelm-Erbstollens

Besondere textliche Festsetzungen

III$_h$ — Ausgleichsfläche III$_h$

Entwickeln einer extensiven Wiesen- und Krautfläche mit einzelnen Standortgerechten heimischen Bäumen I. Ordnung.

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 der 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 und 16 Denkmalschutzgesetz DSchG 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 NRW).

Artenschutz

Bei der Durchführung der Planung 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 geschützten Arten verletzt oder getötet werden und dass keine Lebensstätten derselben beschädigt oder zerstört werden.

Weitere Informationen zum Artenschutz bietet das Internet-Fachinformationssystem "Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen" (https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/start) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Klima NRW oder sind zu erhalten bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein.

Vor dem Hintergrund des fortschreitenden Verlustes von Insektenbeständen und -arten sowie des Inkrafttretens des Insektenschutzgesetzes wird auf den "Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen" des Bundesamtes für Naturschutz (BfN-Skript Nr. 543) hingewiesen, dessen Inhalte berücksichtigt werden sollten.

Klimaschutz

Schottergärten sind kein konstruktiver Beitrag zum Klimaschutz. Näheres siehe Planbegründung und Leitfaden "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Schottergärten" des Städte- und Gemeindebundes NRW (11/2019).

---

1. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für diesen Bebauungsplan wurde am 17.12.2020 vom Rat der Stadt Kreuztal gefasst und am 02.03.2022 öffentlich bekannt gemacht.

Kreuztal, 13.08.2026 — Der Bürgermeister I.A.

L.S. — *gez. Merten*

(Siegel) — (Unterschrift)

2. Reguläre Beteiligung der Behörden / TÖB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.03.2022 unter Fristsetzung für eine Stellungnahme bis zum 11.04.2022 gemäß § 13 Abs. 2 Ziffer 3 i.V.m. § 13a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB beteiligt.

Kreuztal, 13.08.2026 — Der Bürgermeister I.A.

L.S. — *gez. Merten*

(Siegel) — (Unterschrift)

3. Reguläre Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Planentwurf und die Begründung haben vom 11.03.2022 bis zum 11.04.2022 gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziffer 2 und § 13a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 02.03.2022 bekannt gemacht.

Kreuztal, 13.08.2026 — Der Bürgermeister I.A.

L.S. — *gez. Merten*

(Siegel) — (Unterschrift)

4. Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB für diese Bebauungsplan-Änderung wurde vom Rat der Stadt Kreuztal nach Abwägung aller abwägungsrelevanten Stellungnahmen am 16.07.2026 gefasst.

Kreuztal, 20.08.2026 — Der Bürgermeister

gez. Michael Kolodzig

L.S.

(Siegel) — (Unterschrift)

5. Schlussbekanntmachung

Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Bereithaltung der Planunterlagen wurden gemäß § 10 Abs. 3 BauGB und gemäß § 7 GO NRW in Verbindung mit der Bekanntmachungsverordnung am 20.08.2026 öffentlich bekannt gemacht.

Kreuztal, 24.08.2026 — Der Bürgermeister I.A.

L.S. — *gez. Merten*

(Siegel) — (Unterschrift)

6. Plangrundlage

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Stand der Plangrundlage: Juli 2020.

Kreuztal, _____ — Der Bürgermeister I.A.

(Siegel) — (Unterschrift)

7. Kopie

Diese Kopie stimmt mit dem Original und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

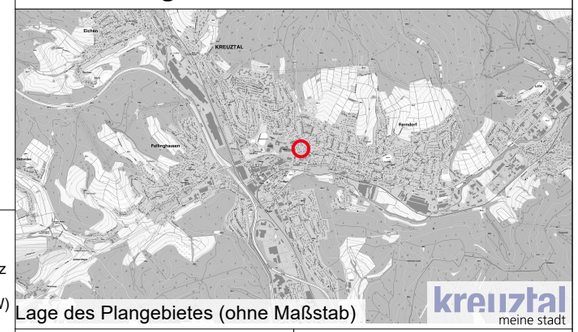
Kreuztal, _____ — Der Bürgermeister I.A.

(Siegel) — (Unterschrift)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I Nr. 348),
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666 / SGV NRW 2023) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.2025 (GV. NRW. S. 618),
- 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 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- weitere Rechtsgrundlagen

Bebauungsplan Nr. 40/41 "Stähler Wiese" 4. Änderung



Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)

Stadtteil Kreuztal	**M.: 1:500 (DIN A3)**
Bearbeitet: K. Merten	Stand: Satzungsbeschluss
Gezeichnet: K. Merten	Datum: 16.07.2026