BEBAUUNGSPLAN NR. 5. "AUF DEM BÜHL" DER STADT KREUZTAL IM STADTTEIL FELLINGHAUSEN M. 1:500



Top. aufgenommen und kartiert im April 1970
Kreis Siegen, Kataster- und Vermessungsabteilung
Die Karte im Planungsgebiet ergänzt durch das Vermessungsbüro
Münker und Hartmann
Siegen, im November 1977
Dipl.-Ing. Münker
Öffentl. best. Verm.-Ing.

GENEHMIGUNG

DIESE GESTALTUNGSRECHTLICHEN VORSCHRIFTEN SIND GEM. 103 ABS. 1 BAUO NW IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM27.1.1970 (GV.NW. S.96) UND DES ZWEITEN GESETZES ZUR ÄNDERUNG DES LANDESBAUORDNUNG VOM 15.07.1976 (GV. NW. S. 264) MIT VERFÜGUNG VOM 21.8.1979 AZ:60.64-01/06 GENEHMIGT WORDEN:

SIEGEN,DEN 22.8.1979

KREIS SIEGEN
DER OBERKREISDIREKTOR ALS UNTERE STAATLICH STAATLICHE VERWALTUNGSBEHÖRDE
IM AUFTRAG:
GEZ.

BEGRÜNDUNG

Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung Nr. 5 "Auf dem Bühl" und ist in der Fassung der 1. Änderung seit dem 1. 8. 1977 rechtsverbindlich.

Innerhalb des Plangebietes sollen nun die überbaubaren Grundstücksflächen neu festgesetzt werden, damit ein wirtschaftlicher Grundstückszuschnitt durchgeführt werden kann. Auch muß die öffentliche Grünfläche im südwestlichen Planbereich südlich der"Fellinghausener Straße" entfallen, da hier der Grundstückseigentümer um Festsetzung einer überbaubaren Fläche gebeten hat. Dieser Eigentümer ist der Stadt kreuztal entgegengekommen, daß hier die erforderliche Kanaltrasse über seinen Besitz (auch außerhalb des Plangebietes) verlegt werden konnte.

Die restliche Grünfläche ist groß genug, um hier einen Spiel- und Bolzplatz unterbringen zu können. Die Absicht, hier einen Abenteuerspielplatz (Bauen, Hämmern, etc.) anzulegen, ist aufgegeben worden, da unnötig. Es handelt sich um einen üblichen Spielplatz mit verschiedenen Spielgerät.

Im nordwestlichen Bereich ist ebenfalls auf Antrag eines Eigentümers eine überbaubare Fläche festgesetzt worden.

Die "Hofwiesenstraße" im westlichen Planbereich wird im Querschnitt geändert, da die ursprünglich dargestellte Führung (außerhalb des Plangebietes) nur über den Abbruch eines Wohnhauses zu verwirklichen wäre. Da dies kurze Stück zwischen "Fellinghausener Straße" und Beginn der "Nunbachstraße" nur der Erschließung von ca. 15 Wohnungseinheiten dient, ist die Einschränkung auf 3 m Fahrbahn mit Richtungsverkehr (Einbahn) vertretbar.

Im übrigen werden Änderungen nicht vorgenommen.

Durch die Änderungen werden Grundzüge der Planung berührt, so daß eine qualifizierte Änderung in der Fassung der II. Änderung erforderlich wird.

Hinsichtlich der äußeren Erschließung werden Änderungen gegenüber

PRÄAMBEL

Aufgrund des

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.12.1974 (GV NW 1975 S. 91) in der jeweils geltenden Fassung

§ 2 u. 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)

§ 4 der ersten Verordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Durchführung des BBauG in der Fassung der 5. Verordnung zu Änderung der 1. Verordnung vom 21.04.1970 (GV NW 1970 . S. 299) in Verbindung mit

§ 103 (1) Nr. 1, 2 und 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1970 (GV NW S. 96) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.1976 (GV NW S. 264)

hat der Rat der Stadt Kreuztal am 29.3.79 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 1o BBauG und die Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 BauO NW als Satzung beschlossen.

A. FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) und (7) BBauG.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung. Auch die Straßenbegrenzungslinien stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar. Diese Abgrenzungen gelten auch für die Gestaltungsvorschriften.

WA — Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 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 und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstine nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe nach Abs. 3, Ziff. 4,
2. Tankstellen nach Abs. 3, Ziff. 5,
3. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen nach Abs. 3, Ziff. 6

GGA — Gemeinschaftsgaragen — Zuordnung bestimmter Grundstücke durch Nummern

GST — Gemeinschaftsstellplätze

Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen (Bau). Ein Vortreten von Gebäudeteilen von höchstens 60 cm vor die Baugrenze kann zugelassen werden. Das höchste zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 BauNVO bestimmt, soweit es durch die im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Ausnutzungsziffern (GRZ/GFZ) nicht eingeschränkt wird.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind allgemein und nach Abs. 2 als Ausnahme zulässig.

Zulässig sind außerdem bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Sichtdreieck

Im Bereich der Sichtflächen dürfen bauliche Anlagen, Anpflanzungen und Sichthindernisse jeder Art nur bis zur Höhe von 0,80 m über den Fahrbahnrand errichtet werden.

Flächen für Versorgunnsanlagen

Umformerstation

APM — Abstellfläche für Versorgunnsanlagen

Garagenzufahrt

Mit Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Kreuztal.

GFL — Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen zugunsten Bezeichneter.(-1-)

Grünflächen gem. § 9 (1) Ziff. 15 BBauG

Parkanlage

Kinderspielplatz, Bolzplatz

0.4 — Grundflächenzahl (GRZ)

08 — Geschoßflächenzahl (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

II (A) — Ausnahmsweise kann gem. § 17 (5) BauNVO ein Geschoss mehr zugelassen werden, wenn durch Hanglage bedingt, das Kellergeschoss auf die Zahl der Vollgeschosse gem. BauONW anzurechnen ist. Das gleiche gilt auch, wenn das Erdgeschoss für Garagen genutzt wird.

o — offene Bauweise

g — geschlossene Bauweise

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Parkflächen

Gehweg

Höhenpunkt — Verkehrsfläche

Fahrbahn

Gehweg

Böschung

Straßenbegrenzungslinie

B. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gem. § 103

Einfriedungen:
Grundstückseinfriedungen entlang der Straßen und Wege dürfen 80 cm Höhe nicht überschreiten im Bereich der Sichtdreiecke.

First- bzw. Hauptgebäuderichtung

C. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Grundstücksgrenzen - vorhanden

Grundstücksgrenzen - geplant

vorhandene Gebäude

vorhandene Böschungen

Wasserfläche

D. INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung in Kraft.
Damit tritt der mit Verfügung vom 14.10.76 genehmigte Bebauungsplan außer Kraft.
Kreuztal, den .....

gez. Selle — Bürgermeister
gez. Weber — Ratsmitglied
gez. Peter — Schriftführer

PLANGRUNDLAGE

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 19.01.1965 (BGBl. I S. 141).

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Siegen, den 26.9.1979
L.S. gez. Münker

AUFSTELLUNGSBESCHLUß

Der Rat der Stadt kreuztal hat die Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes aufgrund § 2 (1) und (6) des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) am 20.3.78... beschlossen.

Kreuztal, den ..19.6.79...

Der Stadtdirektor
I. A.
gez. Dauer L.S.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a (2) des BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) ist in der Zeit vom 26.7.78... bis 26.8.78... durchgeführt worden.

kreuztal, den ..19.6.79...

Der Stadtdirektor
I. A.
gez. Dauer L.S.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Dieser Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß § 2a (6) des BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) in der Zeit vom 16.7.79... bis ..15.8.79... einschließlich zur jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

kreuztal, den 19.9.79...

Der Stadtdirektor
I. A.
gez. Dauer L.S.

SATZUNGSBESCHLUß

Der Rat der Stadt kreuztal hat am 29.3.79... die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans aufgrund des § 1o BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) und die Gestaltungsvorschriften aufgrund des § 103 BauO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 (G. V. NW S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juli 1976 (G. V. NW S. 264) als Satzung beschlossen.

kreuztal, den 19.9.79...

Der Stadtdirektor
I. A.
gez. Dauer L.S.

GENEHMIGUNG

Gemäß § 11 des BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) genehmige ich hiermit den von Rat der Stadt kreuztal als Satzung beschlossenen planungsrechtlichen Teil des bebauungsplans/Neufassung des Bebauungsplans.
mit Verfügung vom 28.1979
Az.: 35.1.2.4-93/79

Der Regierungspräsident
I. A.
gez. Mienke L.S.

Gemäß § 1o3 der BauO NR in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 (G. V. NW S. 96) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juli 1976 (G. V. NW S. 264) genehmige ich hiermit die von Rat der Stadt kreuztal als Satzung beschlossenen Gestaltungsvorschriften dieses Bebauungsplans/Neufassung dieses Bebauungsplans.

Siegen, den .....

Az.: .....

Der Oberkreisdirektor
I. A.

BEKANNTMACHUNG

Die Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten vom .....

Az. .....

sowie die Genehmigungsverfügung des Oberkreisdirektors vom .....

Az. .....

sowie Ort und Dauer der Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes sind gemäß § 12 des BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) am ..... bekanntgemacht worden

kreuztal, den .....

Der Stadtdirektor
I. A.

VERMERK

Dies ist der aufgrund der Auflagen der Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten vom .....

Az. .....

sowie der Auflagen der Genehmigungsverfügung des Oberkreisdirektors vom .....

Az. .....

ergänzte und berichtigte Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan ist in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegt worden. Der Rat der Stadt kreuztal ist am ..... den Auflagen der obengenannten Genehmigungsverfügung beigetreten.

kreuztal, den .....

Der Stadtdirektor
I. A.

KOPIE

Diese Ausfertigung stimmt mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

kreuztal, den .....

Der Stadtdirektor
I. A.

SATZUNG DER STADT KREUZTAL

BEBAUUNGSPLAN NR. 5.

"AUF DEM BÜHL"

IM STADTTEIL FELLINGHAUSEN IN DER FASSUNG DER II. ÄNDERUNG

AUFGESTELLT IM FEBRUAR 78

helmut blöcher architekt
KREUZTAL-EICHEN, AUSSER DEM SCHLAG 11.