GEÄNDERT AUFGRUND DER RECHTSAUFSICHTLICHEN PRÜFUNG AM 11.12.1995 DURCH DIE BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG

KREUZTAL, 05.01.1996

DER STADTDIREKTOR
i. A.
(UNTERSCHRIFT)

PRÄAMBEL

Aufgrund der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 7. 1994(GV. NW. S. 666), der §§ 2 + 9 des Baugesetzbuches(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. 12. 1986(BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. 4. 1994(BGBl. I. S. 766), ~~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 22. 4. 1993(BGBl. I. S. 466) und § 81 Abs. 4 BauONW in der Fassung der Bekanntmachung 26. 6. 1984(GV. NW. S. 419/532/SGV. NW. 232) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. 11. 1992(GV. NW. S. 467)~~
hat der Rat der Stadt Kreuztal am 31.08.1995
die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 BauGB ~~sowie die Gestaltungsvorschriften gemäß § 81 Abs. 4 BauONW~~ als SATZUNG beschlossen.

Legende zum Bebauungsplan Nr. 24 „Auf'm Großen Stück" in Fellinghausen gem. § 9 BauGB

A Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Das Symbol First.- bzw. Hauptgebäuderichtung entfällt.

~~B Gestaltungsvorschriften gem. § 81 Abs. 4 BauNW~~

Die Firstrichtung wird parallel zu den Höhenlinien festgesetzt.
Abweichungen bis 15 Grad sind zulässig.

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 24 „Auf'm Großen Stück in Fellinghausen setzt die Firstrichtung fest. Im Rahmen des Umlegungsverfahrens haben sich in einigen Fällen Grundstückszuschnitte ergeben, die unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtung lediglich eine eingeschränkte Bebauungsmöglichkeit zuläßt.
Um auch für diese Grundstücke bessere Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen, wird die jetzige Festsetzung aufgehoben, und nunmehr parallel zu den Höhenlinien festgesetzt. Abweichungen bis 15 Grad sind zulässig, damit z.B. eine Ausrichtung eines Gebäudes nach Süden möglich ist und so eine optimale Nutzung der Sonnenenergie zu erreichen.

BESCHLOSSEN DURCH DEN SATZUNGSBESCHLUSS DES RATES DER STADT KREUZTAL AM 19.11.1992.
RECHTSVERBINDLICH SEIT DEM 09.02.1993

Kreuztal, 11.10.1995 Der Stadtdirektor

I.A.

(Stempel) (Unterschrift)

Legende zum BP. Nr. 24

A. FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 (1) UND (7) BBauG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

WA

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung sowie sportliche Zwecke,
4. Gartenbaubetriebe nach Abs. 3, Ziffer 4,
5. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen nach Abs. 3, Ziffer 6.

Nichtzulässig sind:

1. Tankstellen nach Abs. 3, Ziffer 5.

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

0,8

Geschoßflächenzahl (GFZ)

o

Offene Bauweise

~~nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig~~ –ENTFÄLLT–

Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen (blau). Ein Vortreten von Gebäudeteilen von höchstens 60 cm vor die Baugrenze kann zugelassen werden. Das höchste Maß der baulichen Nutzung darf dabei nicht überschritten werden.

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 (5) BauNVO. Nebenanlagen gemäß § 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.

First bzw. Hauptgebäuderichtung

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

Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Parkfläche
Gehweg
Fahrbahn
Höhenpunkt
Gehweg
Straßenbegrenzungslinie

Böschung Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

Verkehrsberuhigte Wohnstraße, keine Trennung zwischen Fahrbahn und Gehweg.
Höhenpunkt

Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität -

Öffentliche Grünfläche

Kinderspielplatz

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

L

Leitungsrecht zugunsten der Stadt Kreuztal

B. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
GEMÄß § 103 BauONW

SD/WD

In den mit SD/WD bezeichneten Bereichen sind nur Satteldächer und Walmdächer mit einer Mindestdachneigung von 25° zulässig. Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und untergeordnete Wohnhausanbauten bis zu 1/3 der vorhandenen Grundfläche sowie für Garagen kann auch ein Flachdach zugelassen werden.

C. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Grundstücksgrenzen - vorhanden

Grundstücksgrenzen - geplant

vorhandene Gebäude - eingemessen

300 Höhenlinie (300 m über NN)

vorhandene Böschung

Anrampung

Begründung zum Bebauungsplan-Nr. 24 "Aufm Großen Stück" im Stadtteil Fellinghausen

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Fellinghausen und erstreckt sich auf Teile der Flur 5 der Gemarkung Fellinghausen. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Westen und Südwesten von der "Erzebachstraße",
im Norden von der "Luisenstraße",
im Osten von der "Brachestraße",
im Süden vom Gelände der Grundschule Fellinghausen
zwischen "Erzebachstraße" und "Brachestraße".

Grundlage und Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan trägt die Nummer 24 und ist aus dem mit Verfügung vom 24.02.1975 und 14.07.1975 durch den Regierungspräsidenten Arnsberg genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Kreuztal entwickelt. Der Bebauungsplan ist erforderlich, um den im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Bereich seiner Bestimmung entsprechend zu nutzen, ihn städtebaulich zu ordnen und sinnvoll zu erschließen. Die Bebauung des Bereichs ist geboten, um die zerklüftete Siedlungsfläche im Stadtteil Fellinghausen zu einer homogenen und funktionalen Einheit zusammenzuführen. Bedarf an Wohnraum im Stadtgebiet ist nach wie vor in hohem Maße vorhanden.

Ziele und Zwecke der Planung

1. Allgemeine Planungsziele:

   Das Plangebiet zeichnet sich aus durch seine ruhige Südhanglage in relativer Nähe zum Stadtzentrum Kreuztal sowie zu nördlich wie nordöstlich angrenzenden landschaftlichen und forstwirtschaftlichen Flächen, die der Naherholung dienen. Die beabsichtigte Bebauung soll einen Kompromiß darstellen zwischen zentralitätsbedingter Verdichtung und zum Siedlungsrand hin gewünschter Auflockerung. Die Festsetzungen des Bebauungsplans müssen daher ausreichend Spielraum bieten, damit vom freistehenden Einfamilienhaus bis zu verdichteten Wohnformen, wie Doppelhäusern und Hausgruppen alle in offener Bauweise zulässigen Gebäudeformen errichtet werden können.

2. Einzelziele:

   - Die Ausnutzbarkeit der Grundstücke und die Bauweise wird in Anpassung an die topographischen Verhältnisse und das vorhandene Ortsbild als allgemeines Wohngebiet (WA) in offener Bauweise bei maximal zulässigen zwei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 festgesetzt.
   - Durch Grundstücksgrößen zwischen 400 und 800 m² soll im einzelnen den differenzierten Ansprüchen an Lage, Größe und Überbaubarkeit der Grundstücke und gleichzeitig den steigenden Grunderwerbskosten, die die Eigentumsbildung für breite Bevölkerungskreise erschweren, Rechnung getragen werden. Da nach § 9 BBauG eine maximale Größenbegrenzung von Grundstücken nicht festgesetzt werden kann, ist für das durchzuführende Umlegungsverfahren ein Vorschlag für den zukünftigen Grundstückszuschnitt erarbeitet und nachrichtlich in den Plan übernommen worden. Das erforderliche Umlegungsverfahren wird sich dann an diesem Vorschlag orientieren müssen.
   - Die überbaubaren Flächen sind durchgängig großzügig bemessen, da einerseits die topgraphischen Verhältnisse eine gewisse Wahlfreiheit bei der Gebäudeplazierung gebieten, andererseits das Erschließungssystem so angelegt ist, daß sehr unterschiedliche Grundstückstiefen zwangsläufig auftreten, die je unterschiedliche Möglichkeiten der Bebauung eröffnen.
   - Es werden nur die zur Abrundung des Gesamtbildes unbedingt notwendigen Gestaltugnsvorschriften, wie Hauptgebäuderichtung und Dachform vorgegeben.

Erschließung

1. Äußere Erschließung:

   Das Plangebiet ist über die "Erzebachstraße" im Westen sowie die Neuplanung der "Fellinghausener Straße" durch das östlich angrenzende Plangebiet "Klafelders Garten" mit der "Heesstraße"/"L 908" verbunden und damit an das städtische und regionale Verkehrsnetz angeschlossen.

2. Innere Erschließung:

   Das Plangebiet wird durch ein kammartiges Straßensystem erschlossen. Ausgehend von der Kreuzung der "Erzebachstraße" bildet die "Fellinghausener Straße" in östlicher Richtung gegen die Höhenschichtlinien verlaufend eine Art Mittelachse, von der links und rechts versetzt jeweils kurze Wohnstraßen abzweigen. Diese sind mit Ausnahme der zur Anbindung des Kirchengrundstücks dienenden "Straße F" sämtlich als verkehrsberuhigte Stichstraße ausgebildet und werden mit Verkehrszeichen 325/326 StVO versehen. Diese nur mit sehr geringem Anliegerverkehr (max. 25 Wohneinheiten) belasteten Straßen sind als Mischflächen konzipiert, die mehrere Nutzungen gleichrangig nebeneinander aufnehmen. Um dem Autofahrer den Übergang von den Verkehrsflächen herkömmlicher Art in die verkehrsberuhigten Wohnstraßen deutlich anzuzeigen und ihn zu besonderer Rücksicht auf Fußgänger, spielende Kinder etc. zu veranlassen, müssen diese Bereiche grundlegend und auffällig anders gestaltet sein. Im Mündungsbereich der Wohnstraßen werden daher ca. 5 m lange Anrampungen angelegt, die die Verkehrsflächen auf Gehsteigniveau führen. Der Straßenraum wird durch aufeinanderfolgende unterschiedliche Oberflächenbeläge optische aufgelockert. Durch Ruhebänke, Pflanzkübel etc. werden Fahrgassenversätze geschaffen, so daß ein schnelles Befahren nicht möglich sein wird. Die Fahrgassenversätze und Fahrbahnverengungen, die Einbauten und Möblierungen und Bepflanzungen sowie die Grundstückseinfriedigungen sind so zu gestalten, daß an evtl. Gefahrenpunkten, wie Fahrgassenverengung, Garagenzufahrten etc. das Sichtfeld des Kraftfahrers nicht verdeckt wird. Aus diesem Grunde dürfen Gestaltungselemente, wie Poller, Sitzbänke oder Gewächse eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten, Ansätze von Baumkronen müssen mindestens einen Abstand von 2,50 m zur Fahrbahndecke haben. Im herkömmlichen Ausbau als Anliegerstraßen haben diese Stichstraße einen Querschnitt von 7,50 m. Als verkehrsberuhigte Wohnstraßen ist eine Breite von 4,50 m bis 5,50 m für die reine Verkehrsfläche notwendig. Durch diese Flächenersparnis können evtl. gestaltungsbedingte Mehraufwendungen ausgeglichen werden.
   Die "Fellinghausener Straße" dient als Anliegerstraße zur Erschließung von maximal 180 Wohneinheiten. Eine Fahrbahnbreite von 5,50 m bei zweiseitigem Gehsteig von je 1,50 m wird daher als durchaus angemessen betrachtet. Das gleiche gilt für die "Erzebachstraße", die einerseits Teile dieses Anliegerverkehrs auf die "Heesstraße" ableiten, andererseits zusätzlich den Verkehr zum Friedhof nordwestlich des Plangebiets aufnehmen muß. Die "Straße F" dient neben der Erschließung von maximal 15 Wohneinheiten in erster Linie der Anbindung der ev. Kirche im Plangebiet "Klafelerders Garten" sowie des angeschlossenen Kindergartens, und ist aus diesem Grunde nicht verkehrsberuhigt gestaltet.

3. Ruhender Verkehr:

   Nach Durchführung des Bebauungsplans werden ca. 80 Wohneinheiten im Plangebiet vorhanden sein. 20 % oder mindestens 16 Stellplätze des sich daraus ergebeden Stellplatzbedarfs werden als öffentliche Stellplätze verteilt über das Plangebiet, ausgewiesen.

4. Fußwegenetz:

   Um die notwendige fußläufige Durchlässigkeit des Gebietes zu erreichen, sind neben den fahrbahnbegleitenden Gehsteigen entlang der Straßen, sowie den Mischflächen der Wohnwege folgende separat geführte Gehwege vorgesehen:

   - Fußweg von der "Brachestraße" entlang des Spielplatzes bis zur Wendeanlage der "Straße F", als Verbindung zum südlich des Plangebiets gelegenen Schul- und Sportgeländes, sowie von dort zur ev. Kirche
   - Fußweg zwischen den Wendeanlagen der "Straßen C und B"

   sämtliche Fußwege haben eine Breiten von 3,25 m

Öffentlicher Personennahverkehr

Die mittlere Fußwegeentfernung zur nächsten Station der Deutschen Bundesbahn - Bahnhof Kreuztal - beträgt ca. 1.700 m.
Die nächstliegenden Haltepunkte der Verkehrsbetriebe Westfalen-Süd (Bus) sind vom entferntesten Punkt des Plangebiets in ca. 500 m Fußwegeentfernung zu erreichen.

Grünflächen

Durch die vorgesehene Bauweise und das geplante Maß der baulichen Nutzung sind im Plangebiet hinreichend private Freiflächen auf den Baugrundstücken vorhanden, durch die ein erheblicher Teil des Ruhe- und Erholungsbedürfnisses der Bewohner abgedeckt sein wird. Darüberhinaus grenzt im Norden unmittelbar die nahe Wald- und Feldflur an, die der Naherholung dient.
Weiterhin befindet sich in unmittelbarer Nähe der südlichen Nähe Plangebietsgrenze die Grundschule Fellinghausen mit ihrem als Kinderspielplatz nutzbaren Schulhof. Im Plangebiet selbst ist in Abstimmung mit dem Spielplatzbedarfsplan der Stadt Kreuztal in räumlichem Zusammenhang mit der vorhandenen Schulsportanlage ein Kinderspielplatz von ca. 900 m² Grundfläche vorgesehen, der gleichzeitig das benachbarten Plangebiet "Klafelders Garten" mitversorgen soll. Zur Beaufsichtigung der Kinder, sowie als Ruhemöglichkeit für ältere Bewohner wird hier in unmittelbarer Nähe zum Fußweg und zur ev. Kirche auch ein Aufenthaltsbereich für Erwachsene geschaffen.
Kinderspielmöglichkeiten für Kleinkinder sowie kleinere Aufenthaltsbereiche werden in den verkehrsberuhigten Wohnwegen und hier vor allem in Verbindung mit dem platzartig aufgeweiteten Wendeanlagen geschaffen. Eine bedarfsgerechte Versorgung mit Grünflächen innerhalb der Grenzen des "Goldenen Planes" ist damit gewährleistet.

Ver- und Entsorgung

1. Die Versorgung mit Strom wird vom Elektrizitätswerk Siegerland übernommen. Für die Errichtung einer erforderlichen Trafo-Station ist westlich an die "Straße B" angrenzend, in Abstimmung mit dem EWS, eine Fläche für Versorgungsanlagen vorgesehen. Darüberhinaus können weitere Anlagen dieser Art ausnahmsweise in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

2. Die Wasserversorgung wird mengen- und druckmäßig durch die Erweiterung des Ortsnetzes sichergestellt (Hochbehälter Fellinghausen: 371,00 m über N.N./ Gesamtinhalt 250 m³ bei einem geschätzten Plangebietsbedarf von 5,30 m³ pro Tag).

3. Belange der Feuerwehr finden, was die Wasserbereitstellung angeht, über das Wasserleitungsnetz mit seinen Hydranten Berücksichtigung.

4. Die Schmutzwasserentsorgung aus der Straßen- und Gebäudeentwässerung wird über Abwasserentsorgungsleitungen mit Anschluß an die stadteigene biologische Zentralkläranlage durchgeführt.

5. Der bei der Anlage der Gemeindestraßen anfallende Erdaushub wird nach den Straßenentwürfen teilweise eingebaut. Die überschüssigen Erdmassen werden ebenso wie der bei der Errichtung der Gebäude anfallende Erdaushub und der ständig zu entsorgende Hausmüll auf die Zentraldeponie des Kreises Siegen in Netphen-Herzhausen abgeführt.

Besiedlungsdichte

Das Plangebiet hat eine Größe von ca.		40.000 m²
An Straßen und öffentlichen Flächen sind darin enthalten (einschließlich vorhandener Schulsportanlage)	ca.	7.950 m²
Verbleibendes Nettobauland	ca.	32.050 m²
Anzahl der Wohnungseinheiten		
Bestand:		1 WE
geplant:		80 WE
gesamt:		81 WE
Voraussichtliche Einwohnerzahl: 81 x 3,0 =		243 WE
das entspricht ca. 75 EW/ha Nettobauland		

Kosten der Erschließung

Die geschätzten Kosten für die innere Erschließung betragen:

Straßenbau:	ca.	1.395.000,-- DM
Kanalisation:	ca.	227.000,-- DM
Wasserversorgung:	ca.	125.000,-- DM
Grünanlagen:	ca.	45.000,-- DM
Gesamtkosten:	ca.	1.792.000,-- DM

Der Betrag vermindert sich um die von der Stadt zu erhebenden Erschließungsbeiträge, die aber in dieser Aufstellung unberücksichtigt geblieben sind.
Die der Stadt entstehenden Kosten werden zu gegebener Zeit im Vermögenshalt zur Verfügung gestellt.

Bodenordnung

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für die Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach Bundesbaugesetz. Die Umlegung soll sich an dem in den Plan nachrichtlich übernommenen Vorschlag für die zukünftige Grundstücksaufteilung orientieren.