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 zur Zeit geltenden Fassung

§ 2+3 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I. S. 2256) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)

§ 4 der Ersten Verordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Durchführung des BBauG in der Fassung der Dritten Verordnung zur Änderung der Ersten Verordnung vom 21.4.1970 (GV. NW. 1970 S. 264) in Verbindung mit

§ 1 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1970 (GV. NW. S. 96) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.7.1976 (GV. NW. S. 264)

hat der Rat der Stadt Kreuztal am die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gem. § 10 BBauG und die Gestaltungsvorschriften gem. § 103 BauO NW als Satzung beschlossen.

A. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) UND (7) B BAU G

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze unterschiedlicher Nutzung

Auch die Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar.

WS Kleinsiedlungsgebiet gem. § 2 BauNVO

zulässig sind:

1. Kleinsiedlungen, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Von den Ausnahmen gem. § 2 (3) BauNVO ist Ziff. 1 (sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen) allgemein zulässig. Die übrigen Ausnahmen nach Ziff. 2 - 4 sind nicht zulässig.

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 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.

Von den Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO ist Ziff. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) allgemein zulässig. Die übrigen Ausnahmen nach Ziff. 2 - 6 sind nicht zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen.

Das höchstzulässige 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.

Im übrigen gehen die Vorschriften der Bauordnung über Bauwiche, Gebäudeabstände und Abstandsflächen den Plandarstellungen vor.

Baugrenze

Bis zu der Baugrenze darf gebaut werden.
Die Baugrenze grenzt unterschiedliche Nutzungen ab.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden. Zulässig sind außerdem bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich o. in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Sichtflächen

Sie sind oberhalb einer Höhe von 60 cm vom Fahrbahnrand gemessen von Sichthindernissen, wie baulichen Anlagen, Einfriedungen, Böschungen und Anpflanzungen freizuhalten.

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
0,8 Geschoßflächenzahl (GFZ)

Straßenböschungsflächen können bei der Ermittlung von GRZ und GFZ der Baulandfläche zugeschlagen werden

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

o offene Bauweise

Fussweg
Gehweg
Fahrbahn
Gehweg
Parkplatz
Straßenbegleitgrün
Straßenbegrenzlinie

} Verkehrsflächen

Öffentliche Grünfläche: Kinderspielplatz

Öffentliche Grünfläche: Parkanlage

B. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN NACH § 9 (6) B BAU G

innerhalb des Schutzstreifens von 23,5 m beidseitig der Leitungsachse besteht Baubeschränkung

C. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN GEM. § 103 (1) NR. 1+2 BAU ONW

Firstrichtung

Wer den Bestimmungen des Punktes C dieser Satzung zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswiedrigkeit im Sinne des § 101 BauONW. Die in § 101 BauONW enthaltenen Bußgeldbestimmungen gelten insoweit auch für die Ahndung von Verstößen gegen diese Satzung.

D. SONSTIGE DARSTELLUNGEN (OHNE SATZUNGSCHARAKTER)

Wasserflache

vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenze vorhanden

Höhenpunkt

Kanaldeckel

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

Der mit Verfügung vom 25.04.1968 genehmigte Bebauungsplan ist seit dem 03.07.1968 rechtsverbindlich. Die in den Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen sind für heutige Verhältnisse zu gering bemessen. Aus Gründen der Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts sowie des Verkehrskonzepts (vor allem wegen der Anbindung der Haupterschließung an das überörtliche Netz, B 508), hat die Stadtvertretung am 25.03.1976 die qualifizierte Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt die östliche Hälfte der Flur 15 und schließt den nordöstlichen Teil der Flur 16 der Gemarkung Ferndorf ein.

Es wird wie folgt begrenzt:

Im Süden von der "Marburger Straße"
Im Westen von der Straße "Zur Brücke"
Im Norden ca. 50 m nördlich der Straße "Loher Weg" und
im Osten vom "Zitzenbach" und von der Gemarkungsbezeichnung "Im Kleeb".

3. Zweck der Planung

Das Planungsziel ist durch den derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan gesteckt: das Plangebiet soll einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Um jedem Bauherrn größtmögliche Entscheidungsfreiheit zu belassen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen großzügig festgesetzt. Die für den Wohn- und Erholungswert erforderliche Freifläche ergibt sich aus der Festsetzung (und damit Begrenzung der Überbaubarkeit des Grundstücks), der Grundflächen- und Geschoßflächenzahl.

Zur Vermeidung nachteiliger Folgen für die vorhandene Bebauung und zur Wahrung des gesamten städtebaulichen Bildes des Stadtteils Ferndorf wird die derzeit noch festgesetzte zwingende Geschoßzahl aufgegeben und bis auf ein kleines Gebiet im Bereich der vorhandenen höheren Geschoßzahl in der Fortsetzung der "Ziegeleistraße" mit höchstens 2 fortgesetzt.

Die offene Bauweise wird zur Erreichung eines aufgelockerten Straßenbildes und einer gesunden natürlichen Durchlüftung des gesamten Gebietes festgesetzt.

Wegen der Vielfalt der Dachformen und -neigungen in dem westlich des Plangebietes angrenzenden Wohngebietes, welche jedoch einen wohl aufeinander abgestimmten Gesamteindruck machen, wird im Plangebiet (im Gegensatz zum derzeit gültigen Plan) keine Dachform und -neigung festgesetzt. Es soll aber nicht verschwiegen werden, daß bei dieser bewußten Freizügigkeit Bauherrn und ihre Architekten hinsichtlich der äußeren Gestaltung der Baukörper für sich und im Verhältnis zu vorhandenen, eine besondere Verantwortung tragen.

Lediglich die Hauptgebäuderichtung wurde festgesetzt, um ein städtebaulich ausgewogenes Gesamtbild zu gewährleisten.

4. Erschließung

.1 äußere Erschließung

Der äußeren Erschließung dient die in diesem Bereich bereits leistungsfähig ausgebaute B 508 (Marburger Straße).

.2 innere Erschließung

Die nach ihrer Funktion gestaffelten Gemeindestraßen sichern die innere Erschließung. Die geplante Straße diagonal durch das Plangebiet dient als Wohnsammelstraße und wird südöstlich außerhalb des Plangebietes an die B 508 angebunden. Hier befindet sich auch der im Bebauungsplan "Industriepark Ferndorftal" festgesetzte Knoten, der SI 33n mit der B 508. Die geplante SI 33n dient der äußeren Südumgehung Kreuztals nach Siegen.

Um möglichst nur den Anliegerverkehr in den einzelnen Wohnquartieren zu haben, enden die Anliegerstraße in Wendehämmern. Die Straßenquerschnitte sind entsprechend RAST-E ausgelegt.

Für den ruhenden Verkehr sind 20 % des Gesamtbedarfs an Einstellplätzen als öffentliche Parkplätze, über das gesamte Gebiet verteilt, festgesetzt (§ 9 BauGB).

5. Öffentlicher Nahverkehr

Der mittlere Fußweg zum Bahnhof Ferndorf der Deutschen Bundesbahn beträgt ca. 1.800 m und zum nächsten Haltepunkt der Buslinie Kreuztal-Hilchenbach ca. 700 m. Mit zunehmender Bebauung besteht die Möglichkeit, eine Buslinie durch das Plangebiet zu führen. Eine Haltebucht ist an der Haupterschließungsstraße beim großen Spielplatz vorgesehen.

6. Art der baulichen Nutzung

a) W-Gebiete

Wegen der vorhandenen und zu erwartenden Immissionen (Wohnsammelstraße, Verkehr über "Loher Weg" zum Freibad, Kinderspielplatz), wird das derzeit festgesetzte reine Wohngebiet (WR) im Norden des Plangebietes umgezont in allgemeines Wohngebiet (WA).

Die Grundstücke im nordöstlichen Bereich des Plangebietes bieten sich aufgrund ihrer großen Bautiefe und Eignung zur landwirtschaftlichen Nutzung für die Festsetzung als Kleinsiedlungsgebiet (WS) an. Da es sich hier nur um wenige Grundstücke handelt, die Zulassung von Kleinsiedlungen innerhalb der Stadt Kreuztal nur schwer zu erlangen ist, soll hier auch nur die nach § 2 Abs. 2 Ziff. 1 allgemein und nach Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässiger Vorhaben zugelassen werden. Die beiden genannten Ziff. werden daher gem. § 1 Abs. 5 und 6 allgemein zugelassen. Alle übrigen in § 2 Abs. 3 allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Vorhaben werden nicht zugelassen. Die allgemeine Zweckbestimmung dieses Baugebietes bleibt gewahrt.

b) Sanierungsgebiet

Im Süden des Plangebietes befindet sich eine Baustoffhandlung mit Betonteilfertigung und Wohnhaus. Die Baustoffhandlung ist vor Rechtskraft des derzeitigen Planes entstanden. Der alte Bebauungsplan setzt für dieser Bereich eine Grünfläche fest. Da westlich des Plangebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zu dieser Baustoffhandlung bereits Wohnbebauung vorhanden ist, kann dieser städtebauliche Mißstand nicht dadurch behoben werden, daß in der Neufassung des Bebauungsplans die zulässige Wohnbebauung auf das im Abstandserlaß geforderte Mindestmaß von 200 m zurückgenommen wird. Der Mißstand kann nur durch eine Sanierung (Betriebsverlagerung) beseitigt werden.

c) Öffentliche Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt öffentliche Grünflächen für Kinderspielplätze in einer Gesamtgröße von ca. 5.500 qm fest. Bei einer geplanten Einwohnerzahl von ca. 900 Einwohner und einem Flächenbedarf von 1,5 qm/Einwohner sind ca. 1.400 qm Spielfläche erforderlich, so daß das Angebot den Mindestbedarf erheblich übersteigt.

Der Kinderspielplatz im Osten des Gebietes liegt in Waldnähe und umfaßt einen Teil des Zitzenbaches. Er hat eine Größe von ca. 4.500 qm. Hier soll ein Spielplatz eingerichtet werden, der Spielmöglichkeiten für alle Altersgruppen anbietet (Bolzplatz, Baumplatz, Sand- und Wasserspiele, Spielgeräte, etc.). Im südlichen und nördlichen Planbereich ist je ein Kinderspielplatz von ca. 300 qm bzw. 650 qm festgesetzt. Hier werden Einrichtungen geschaffen für die Altersgruppen bis 6 Jahre. Weitere Kleinkinderspielplätze für den Nahbereich sind nicht erforderlich, da bei der offenen Bauweise auf den einzelnen Grundstücken Freifläche genügend vorhanden ist.

Weitere Grünflächen in Form von umfangreichen Straßenbegleitgrün sowie auch als Spritzstreifen gegen mögliche Immissionen zwischen S- und A-Gebiet, sind im Zuge des Zitzenbaches im nördlichen Planbereich festgesetzt.

Für eine erforderlich werdende Verlegung des Zitzenbaches wird zu gegebener Zeit die Genehmigung nach dem WHG eingeholt.

7. Besiedlungsgebiete

Das Plangebiet hat eine Größe von ca.	174.000 qm
An Straßen und öffentlichen Flächen sind darin enthalten ca.	40.000 qm
verbleibendes Nettobauland:	134.000 qm

8. Zahl der Wohnungseinheiten

Bestand	10 WE
geplant	
in Einfamilienhäusern	119 WE
in Zweifamilienhäusern	124 WE
in Mehrfamilienhäusern	18 WE
insgesamt:	301 WE

Voraussichtliche Einwohnerzahl 301 x 3 = 903.

Das entspricht ca. 67 Einwohnern/ha Nettoland.

9. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom wird vom Elektrizitätswerk Siegerland (EWS) übernommen.

Die Wasserversorgung wird durch Erweiterung des Ortsnetzes erfolgen.

Die Abwässer werden an die städtische Kanalisation angeschlossen.

Die Abfallbehandlung erfolgt überörtlich bei der Mülldeponie Herzhausen.

Die Belange der Feuerwehr sind, was die Wasserversorgung angeht, über das Wasserleitungsnetz mit seinen Hydranten berücksichtigt.

10. Bodenordnung

Da die vorhandenen Grundstücke einen für die Bebauung ungünstigen Zuschnitt haben, wird für das gesamte Plangebiet eine Umlegung erforderlich.

11. Kosten der Erschließung

Die geschätzten Kosten für die innere Erschließung betragen:

1. Verkehrsanlagen	3.495.000,-- DM
2. Entwässerungsanlagen	528.000,-- DM
3. Wasserversorgung	217.000,-- DM
4. Stromversorgung	644.000,-- DM
5. Grünanlagen	108.000,-- DM
Gesamtkosten:	4.992.000,-- DM
ca.	5.000.000,-- 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 Vermögenshaushalt des Haushaltsplanes zur Verfügung gestellt.