Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

GEe Gewerbegebiet (eingeschränkt)

(1) Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
(2) Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitsschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
(4) Nicht zulässig sind:
1. Einzelhandelsbetriebe,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten,
4. Tankstellen,
5. Anlagen für sportliche Zwecke.

SO Sonstiges Sondergebiet,
Zweckbestimmung: Waldkindergarten

(1) Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Waldkindergartens und damit einer besonderen Form von Kindergarten, bei welcher der Aufenthalt im Freien und das Naturerleben für die Kinder einen sehr hohen Stellenwert einnehmen.
(2) Zulässig sind alle für den Betrieb des Kindergartens erforderlichen Gebäude sowie baulichen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung der übrigen Festsetzungen dieses Bebauungsplans. Grundsätzlich zulässig sind demnach, jeweils als separate Minihäuser: ein Küchenmodul mit Lager und Büro, ein WC- und Wickelmodul, Gruppenräume und eine Jurte. Grundsätzlich zulässig sind außerdem: die notwendigen Personalstellplätze, Warenanlieferungsflächen und Wendeanlagen für Pkw und Lieferverkehre, siehe unten.

Maß der baulichen Nutzung

0,9 Geschossflächenzahl (GFZ)

Grundflächenzahl (GRZ)
0,2
0,45*
Die zulässige Grundfläche darf im Plangebiet gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden, *) im GEe durch die in Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen unabhängig von der festgesetzten Grundflächenzahl mindestens bis zu einer GRZ von 0,8.

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Gesamthöhe baulicher Anlagen in Metern [m] über NN als Höchstmaß
GH
Eine Überschreitung der festgesetzten Maximalhöhe ist im Sondergebiet für maximal ein Gebäude zulässig, sofern dessen Konstuktion zeltähnlich ist (hier: Jurte).

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Wirtschaftsweg, Anliegerverkehr, Fuß- und Radverkehr
Straßenbegrenzungslinie (Leitungen vorhanden!)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für Wald, anerkannte Ökokontomaßnahmen, hier als Hinweis

Erläuterung: Der Gesamtbiotopwertverlust im Plangebiet liegt bei 4.125 Ökopunkten. Die Ökokontomaßnahme in Hees, Stadtteil Oberhees, ist nach einer Teilabbuchung noch 2.800 Punkte wert, die in Ferndorf ist mit 2.202 Punkten verbucht. Zeitnah zum Satzungsbeschluss für diese Änderung und Erweiterung sollen die erforderlichen Punkte abgebucht werden, dabei werden 2.451 Punkte aus der Maßnahme in Oberhees dem Gewerbegebiet zugeordnet und die restlichen 349 Punkte sowie 1.325 aus der Maßnahme in Ferndorf dem Sondergebiet. Es verbleiben aus der Maßnahme in Ferndorf noch 877 Punkte.

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen), Maßnahmen siehe Textliche Festsetzungen

Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten und zu pflegen.

Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Es ist eine Sichtschutzhecke von 1-2 m Endwuchshöhe aus einheimischen Baum- und Straucharten anzulegen (siehe beispielhafte Pflanzliste, ausführlicher siehe Anlage 3 des LBP). Innerhalb der Hecke dürfen auch Rankgewächse zur Begrünung der Minihäuser des Waldkindergartens gepflanzt werden.

Zusätzliche Festsetzungen für das Sonder- und das Gewerbegebiet

Auf der Fläche des Sondergebiets, die (rechnerisch) nicht überbaut werden darf (1.107 m²), sind Zier- und Nutzgärten mit überwiegend einheimischen Baum- und Straucharten sowie extensiv genutzten Rasen- und Wiesenflächen anzulegen (siehe beispielhafte Pflanzliste, ausführlicher siehe Anlage 3 des LBP).
Zur Verminderung des Eingriffs in das Schutzgut Boden im Sondergebiet sollen ausschließlich Punkt- bzw. Einschraubfundamente verwendet werden. Die Flächen für Stellplätze sowie für den Pkw-, Anliefer- und Radverkehr sollen wasserdurchlässig ausgeführt, also maximal teilversiegelt werden.
Neu-, An- und Umbauten von Gebäuden im Plangebiet sollen wenn möglich mit Photovoltaik- und/oder Solarthermieanlagen versehen werden. Ebenso sind sonstige Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung grundsätzlich zulässig.

Sonstige Planzeichen

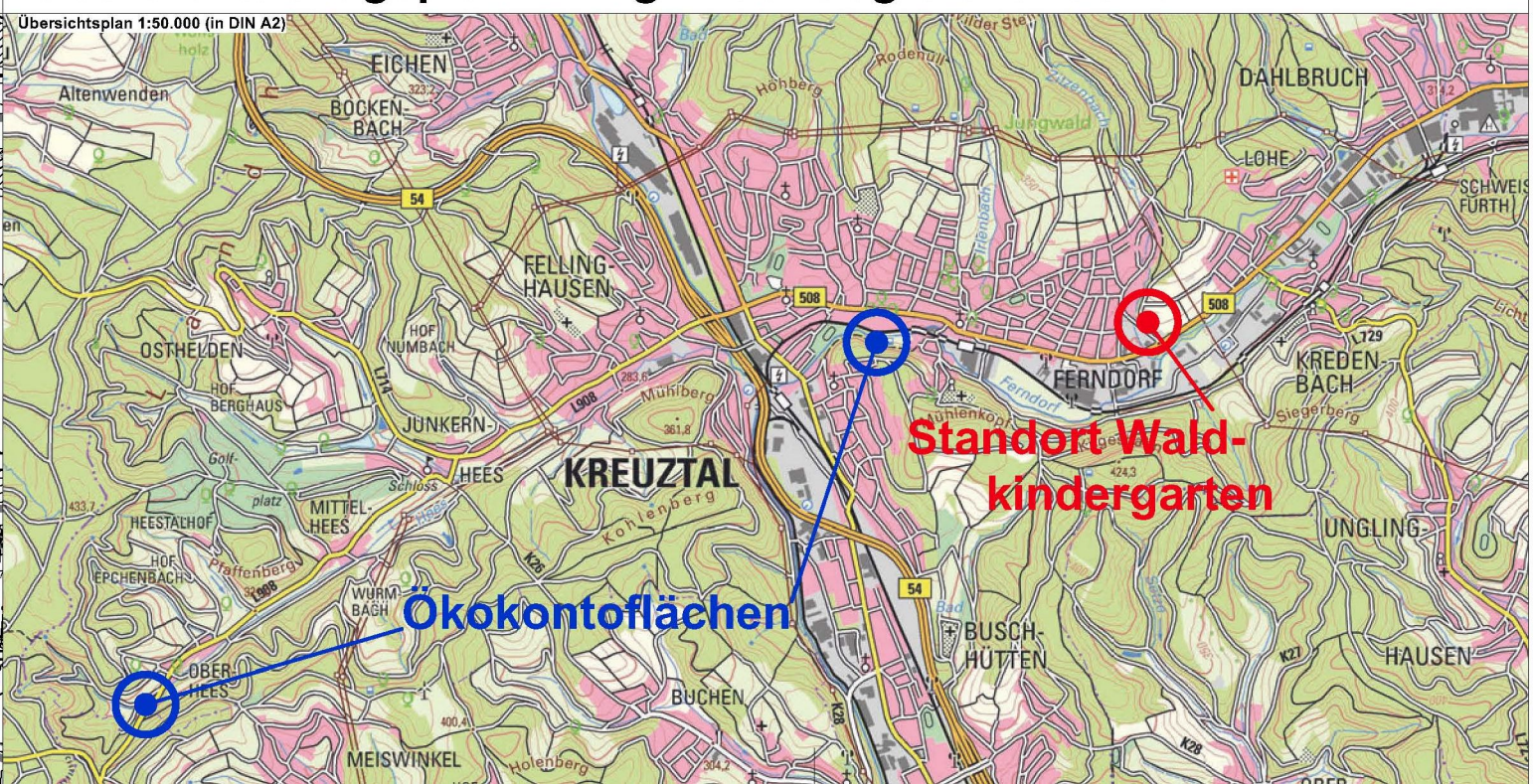
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, hier als unverbindlicher Hinweis

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Näheres bezüglich der Nutzung siehe oben

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dieser Planänderung und Erweiterung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Übersichts-/Lageplan - Eingriffs-/Ausgleichsflächen



Örtliche Bauvorschriften

Im Sondergebiet dürfen als Verkehrsflächen nur die notwendigen Personalstellplätze (auch Fahrradstellplätze) sowie Warenanlieferungsflächen und Wendeanlagen für Pkw und Lieferverkehre angelegt werden. Eine Hol- und Bringzone für Eltern und Kinder ist in angemessener Entfernung außerhalb des Sondergebietes herzustellen und rechtlich zu sichern. Die Fassaden und Dächer der baulichen Anlagen im Plangebiet sollen, soweit sie nicht für Photovoltaik und Solarthermie genutzt werden, nach Möglichkeit mit geeigneten Pflanzen dauerhaft begrünt werden. - gemäß § 89 BauO NRW

Textliche Hinweise

Beispielhafte Pflanzenliste

Bäume: Bergahorn, Bergulme, Eberesche, Esche, Hainbuche, Rotbuche, Salweide, Sandbirke, Traubeneiche, Vogelkirsche, Wildapfel, Winterlinde, Zitterpappel.
Sträucher: Eingriffeliger Weißdorn, Faulbaum, Hasel, Hartriegel, Hundsrose, Pfaffenhütchen, Schlehe, Schwarzer Holunder, Zweigriffeliger Weißdorn.
Eine ausführliche Liste ist in Anlage 3 des LBP abgebildet, siehe Anlage 2 zur Planbegründung.

Denkmalschutz

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. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Kampfmittel

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehöre oder die Polizei zu verständigen.

Artenschutz

Bei der Durchführung von Planungen 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.
Vor dem Hintergrund des aktuellen Verlustes von Insektenbeständen und -arten sowie des Inkrafttretens des Insektenschutzgesetzes des Bundes wird auf den Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen (BfN-Skript Nr. 543) hingewiesen, dessen Inhalte berücksichtigt werden sollen.
Zusätzliche Informationen zum Artenschutz bietet das Internet-Fachinformationssystem "Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen" des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW:
www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz
Weitere Informationen sind außerdem bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein zu erhalten.

Rechtsgrundlagen

Dieser Planung liegen in erster Linie das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und die Landesbauordnung (BauO) NRW sowie die Gemeindeordnung (GO) NRW in den aktuell gültigen Fassungen zugrunde.

kreuztal meine stadt	**4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 33 "In den Brüchen"**
Stadtteil Ferndorf	Ca. 1 : 1.000/2.500/50.000 (nur in DIN A2!)
Bearbeitet: P. Kramer	Stand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
Gezeichnet: P. Kramer	Datum: 18.01.2023 (inhaltliche Bearbeitung)

Zeichnerische Hinweise - hier: Ökokontoflächen

