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 § 2 BauGB-Maßnahmengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. 4 1993(BGBl I. S. 622), 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 29.06.1995
die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 BauGB sowie die Gestaltungsvorschriften gemäß § 81 Abs 4 BauONW als **SATZUNG** beschlossen

Legende zum Bebauungsplan Nr. 61 "Rennwiese"

A. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.

Auch die Straßenbegrenzungslinien stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar.

Art der baulichen Nutzung

WR — Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO.

Zulässig sind:

Wohngebäude (Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.)

Nicht zugelassen werden:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Maß der baulichen Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,6) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als den Vollgeschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände sind gem. den entsprechenden Festsetzungen der BauONW bei der Geschoßflächenzahl mitzurechnen.

I — Zahl der Vollgeschosse
Kellergeschosse dürfen im Mittel nicht mehr als 1 m aus dem gewachsenen Gelände herausragen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

o — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser

2 WO — maximal zwei Wohneinheiten

Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (blau) bestimmt. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude oder Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Geringfügige Vorsprünge bis zu 60 cm von Gebäudeteilen können zugelassen werden.
Wenn es die Versickerungsfähigkeit des Bodens zulässt, müssen nichtüberdachte Stellplätze sowie dieZufahrten zu Stellplätzen und Garagen in versickerungsfähigem Material hergestellt werden.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein und nach Abs.2 als Ausnahme zulässig.
Wenn es die Versickerungsfähigkeit des Bodens erlaubt, müssen nichtüberdachte Stellplätze und die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen in versickerungsfähigem Material hergestellt werden.

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

T — Trennsystem (Trennung zwischen Fahrbahn und Gehweg)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

M — Mischungssystem (Gleichberechtigte Benutzung der Verkehrsfläche durch alle Verkehrsteilnehmer. Die Gesamtbreite der Verkehrsfläche beträgt 5,50 m, die Verkehrsfläche wird gepflastert, die Parkstände im öffentlichen Straßenraum werden in Ökopflaster ausgeführt, sofern die Versickerungsfähigkeit des Bodens gewährleistet ist.

V — verkehrsberuhigter Bereich (Zeichen 325 StVO)

F — Fußweg

R — Radweg

M C — Müllcontainer-Stellplatz

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Unterirdische Kanalleitung

Grünflächen

öffentliche Grünflächen

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

I — Die Maßnahme dient dem Ersatz des Eingriffs in Natur und Landschaft durch neu zu versiegelnde Verkehrsflächen; näheres s. besondere textliche Festsetzungen unter 1.

II — Die Maßnahme dient dem Ersatz der neu zu versiegelnden Flächen durch Gebäude und bauliche Anlagen; näheres s. besondere textliche Festsetzungen unter 1. Bei der Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist im Bereich des städtischen Leitungsrechts die Lage des Kanals im Bezug auf die Wurzelausbreitung zu berücksichtigen.

HG — Hausgärten
Hierunter sind alle gärtnerisch gestalteten Grundstücksgrünflächen zu verstehen. Näheres siehe besondere textliche Festsetzungen unter 2.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Es dürfen nur Bäume und Stäucher der Pflanzliste C Verwendung finden.

Bäume II. Wuchsordnung (Anpflanzung)

Bäume (Erhaltung)

Sträucher

B. Sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen.

schmal

breit

G — Gehrecht
F — Fahrrecht
L — Leitungsrecht

(A) zugunsten der Anlieger
(P) privat
(S) zugunsten der Stadt

Umgrenzung von Flächen zur Gewässerunterhaltung, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind.

C. Gestaltungsvorschriften gem. § 81 Abs. 4 BauONW

S D — Satteldach

35°–45° — Dachneigung
Ausnahmsweise können bei Dachbegrünung flachere Dachneigungen bis 15 Grad zugelassen werden.
Für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO können auch geringere Dachneigungen bis 15 Grad zugelassen werden. Flachdächer sind auf dem Flurstück 243 generell und ansonsten für bauliche Anlagen nach den §§ 12 und 14 BauNVO nur in den mit WR bezeichneten Gebieten zulässig.

DH 1,00m — Drempelhöhe (gemessen senkrecht zwischen OK FF DG und Schnittpunkt Außenwand/OK Dachhaut)

Hauptfirstrichtung

D. Sonstige Darstellungen ohne Satzungscharakter

Gebäude vorhanden

Grundstücksgrenzen vorhanden

296 — Höhenlinien (gemessen über NN)

Kanaldeckel

Gully bzw. Abfluß

Hydrant

W — Wasserschieber

G — Gasschieber

Schacht bzw. Bassin

Lampe

Zaun

Mast

verrohrter Bachlauf

E. Nachrichtlich übernommene, nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

ND — Naturdenkmal

Wasserfläche

Ü — Überschwemmungsgebiet
Bei Bauvorhaben innerhalb des Überschwemmungsbereichs im nordöstlichen Planteil ist der Kreis Siegen als Untere Wasserbehörde zu beteiligen.

F. Besondere textliche Festsetzungen

1. Beschreibung der Ausgleichsflächen I und II
Das zentrale Landschaftselement des Gebietes ist der Irlenbach, der das Plangebiet "Rennwiese" von Norden nach Süden durchquert. Die Uferbereiche des Irlenbachs werden bis unmittelbar an das Wasser heran als Grünland bearbeitet. Ein begleitender Gehölzbewuchs fehlt.
Die Flächen I und II der beschriebenen Talaue werden zur Zeit als intensive Frischwiese bzw. intensive Weide genutzt und weisen Bereiche mit feuchtem bis nassem Grünlandcharakter auf.

   Maßnahmen und Entwicklung:
Einstellung der bisherigen Nutzung. Naturnahe Gestaltung der Uferbereiche durch Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen gem. Pflanzliste A (ufernahe Gehölze) und Pflanzliste B (Ufer- und Feldgehölze).
Um den ursprünglichen Charakter des Wiesenbaches zu erhalten, ist keine flächendeckende, sondern eine punktuelle Bepflanzung in Form von Gehölzgruppen (Dreiecksverband, 1 x 1 m) vorgesehen. Zwischen diesen Gehölzgruppen und entlang des Bachlaufes ist eine breite Krautzone zu entwickeln.
Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen ist in den ersten drei Jahren zur Förderung der Gehölzentwicklung 2 x pro Jahr zu mähen. Anschließend ist keine Mahd mehr durchzuführen.

2. Die gebietstypische Gestaltung der neuen Hausgärten ist hier von besonderer Bedeutung, da das Baugebiet unmittelbar an ein im Landschaftsplan Kreuztal als Landschaftsschutzgebiet Typ B ausgewiesenes Gebiet angrenzt und somit eine besondere Übergangsfunktion (Bebauung - freie Landschaft) erfüllt. Ergänzend dienen die neuen Hausgärten als "mittelbare" Ausgleichsmaßnahme. Dies setzt eine standortgerechte Bepflanzung voraus.
Bei der Anlage der Gärten soll daher der Maßnahmenkatalog zur Hausgartengestaltung zur Anwendung kommen.

Maßnahmenkatalog zur Hausgartengestaltung

I. Anpflanzung von einheimischen Gehölzen

a) Anpflanzung von Einzelbäumen (Pflanzlisten C)

Anpflanzung von Hochstammbäumen 1. Ordnung (Einflußbereich 100 qm) bzw. 2. Ordnung (Einflußbereich 50 qm)
Verankerung der Bäume und Schutz vor Beschädigung sowie Sicherung der Baumscheibe
Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: vier Jahre

b) Anpflanzung von Gehölzgruppen und freiwachsenden Hecken (Pflanzlisten C und D)

Anpflanzung von Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern
Je 100 qm zwei Bäume 2. Ordnung oder 40 Sträucher
Verankerung der Gehölze und Erstellung von Schutzeinrichtungen
Fertigstellung- und Entwicklungspflege: drei Jahre

II. Anpflanzung von Obstbäumen (Pflanzlisten E)

Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen (Stammhöhe 1,60 bis 1,80 m)
Je 100 qm ein Obstbaum der Sortierung ab 7 cm Stammumfang
Befestigung der Bäume und Schutz vor Beschädigungen. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 10 Jahre
Pflanzung robuster und anspruchsloser Obstarten:
Apfel, Birne, Süßkrische und/oder Pflaume bzw. Zwetsche

III. Anlage von naturnahen Wiesen und Krautsäumen

Einsaat von Wiesengräsern und -kräutern, möglichst aus autochtonem Saatgut
1 bis 2 x Mahd pro Jahr
Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: drei Jahre

Für alle Maßnahmen muß ein Bestandsschutz und die Entwicklungsmöglichkeit entsprechend der Wuchsart bzw. -form dauerhaft gewährleistet sein. Abgängie Vegetation ist durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Pflanzlisten

Die Pflanzlisten verstehen sich als Auswahllisten.

Pflanzliste A: ufernahe Gehölze (Uferbereich: 0 - 5 m, kleinere Fließgewässer)

Pflanzenart	Sortiment	Höhe o. StU (cm)	Anteil
Alnus glutinosa (Roterle)	Heister, 1 x v.	100 - 150	überwiegend
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)	Hochstamm, 2 x v.	10 - 12	vereinzelt
Salix cinerea (Grauweide)	Strauch 2 x v.	100 - 150	vereinzelt
Quercus robur (Stieleiche)	Heister, 1 x v.	100 - 150	vereinzelt
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)	Strauch, 2 x v.	100 - 150	vereinzelt

Pflanzliste B: Ufer- und Feldgehölze (Uferbereich 5 - 10 m)

Pflanzenart	Sortiment	Höhe o. StU (cm)	Anteil
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Hochstamm, 2 x v.	10 - 12	
Alnus glutinosa (Roterle)	Heister, 1 x v.	100 - 150	
Carpinus betulus (Hainbuche)	Heister, 1 x v.	100 - 125	
Corylus avellana (Haselnuß)	Strauch, 2 x v.	100 - 150	
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)	Hochstamm, 2 x v.	10 - 12	
Quercus robur (Stieleiche)	Heister, 1 x v.	100 - 150	
Salix aurita (Öhrchenweide)	Strauch, 2 x v.	100 - 150	
Salix cinerea (Grauweide)	Strauch, 2 x v.	100 - 150	
Salix fragilis (Bruchweide)	Strauch, 2 x v.	100 - 150	
Ulmus glabra (Bergulme)	Hochstamm, 2 x v.	10 - 12	
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)	Strauch, 2 x v.	100 - 150	

Pflanzliste C

Bäume 1. Ordnung:
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Stieleiche (Quercus robur)
Winterlinde (Tilia cordata)
Bergulme (Ulmus glabra)

Bäume 2. Ordnung:
Feldahorn (Acer campestre)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Roterle (Alnus glutinosa)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Hänge- o. Sandbirke (Betula pendula)
Wildapfel (Malus sylvestris)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Frühe Traubenkirsche (Prunus padus)
Wildbirne (Pyrus communis)
Salweide (Salix caprea)
Eberesche (Sorbus aucuparia)

Pflanzliste D

Sträucher:
Gemeine Haselnuß (Corylus avellana)
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus oxyacantha)
Schlehe (Prunus spinosa)
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Wildrosen:
Hundsrose (Rosa canina)
Heckenrose (Rosa corymbifera)
Himbeere (Ribes idaeus)
Brombeere (Rubus fruticosus)
Öhrchenweiden (Salix aurita)
Roter Holunder (Sambucus racemosa)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Geißblatt (Lonicea periclymenum)

Pflanzliste E

Apfel: Bittenfelder Sämling, Boikenapfel, Charlamowski, Freudenberger Nützerling, Freudenberger Schloßrenette, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Rheinischer Bohnapfel, Rheinische Schafsnase, Rheinischer Winterrambour, Roter Bellefleur, Klarapfel, Schöner von Nordhausen, Siegerländer Schafsnase, Rote Sternrenette, Zuccalmaglio Renette, Winterglockenapfel, Graue Französische Renette.

Birne: Doppelte Philippsbirne, Gute Graue, Köstliche von Charneau, Neue Poiteau, Speckbirne, Siegerländer Graubirne.

Süßkirsche: Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger-Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Vogelkirschen-Sämling (wurzelecht)

Pflaume/ Zwetsche: Hauszwetsche, Große Grüne Reneclode, Wagenheims Frühzwetsche, Mirabelle von Nancy, Zimmers Frühzwetsche.