# BEBAUUNGSPLAN NR. 61 „RENNWIESE"

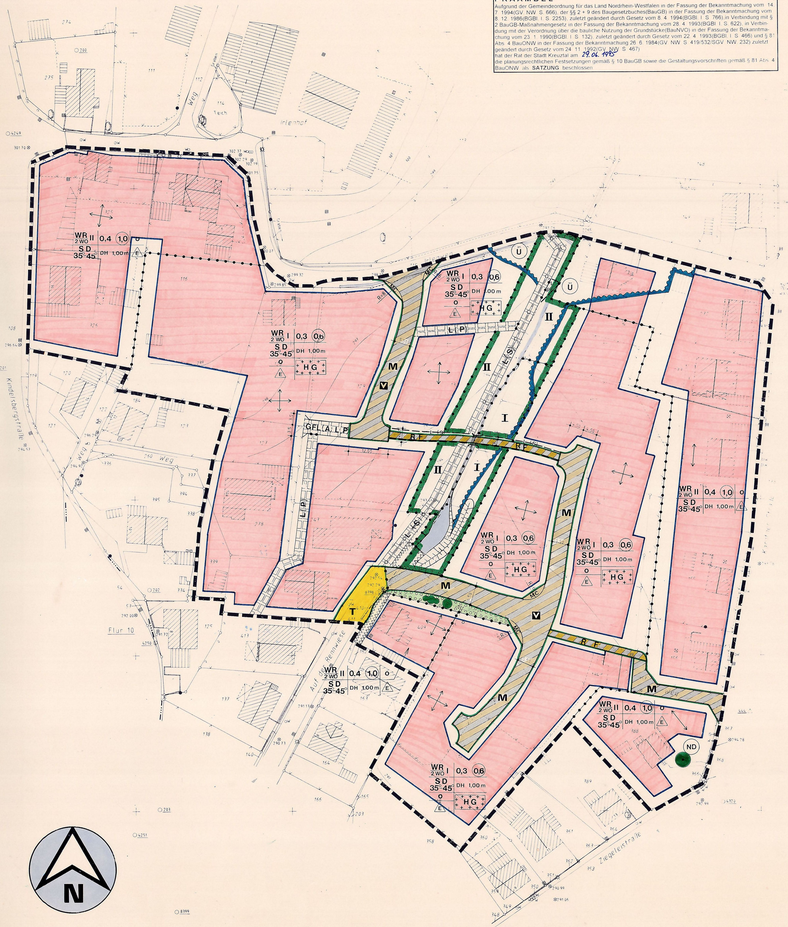
## IM STADTTEIL FERNDORF

M. 1 : 500

**PRÄAMBEL**

Aufgrund der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 7. 1994(GV. NW. S. 666/SGV. NW. 2023) i.V.m. § 1 Abs. 3 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch(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/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 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den 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 (GFZ)

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

z 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 die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen in versickerungsfähigen Materialien 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 versickerungsfähigen 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 Sträucher 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 (A) zugunsten der Anlieger

L — Leitungsrecht (P) privat

(S) zugunsten der Stadt

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

**C. Gestaltungsvorschriften gem. § 81 Abs. 4 BauONW**

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

Hauptfirstrichtung

**D. Sonstige Darstellungen ohne Satzungscharakter**

Gebäude vorhanden

Grundstücksgrenzen vorhanden

Höhenlinien (gemessen über NN)

Kanaldeckel

Gully bzw. Abfluß

Hydrant

Wasserschieber

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

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 Frischweise 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.

SATZUNG DER STADT KREUZTAL

BP.Nr.61 "Rennwiese"

im Stadtteil Ferndorf

Kreuztal, den 29.06.1995

BÜRGERMEISTER RATSMITGLIED SCHRIFTFÜHRERIN

**Maßnahmenkatalog zur Hausgartengestaltung**

I. Anpflanzung von einheimischen Gehölzen

a) Anpflanzung von Einzelbäumen (Pflanzliste 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, Süßkirsche und/oder Pflaume bzw. Zwetsche

III. Anlage von naturnahen Wiesen und Krautsäumen

Einsaat von Wiesengräsern und -kräutern, möglichst aus autochthonem 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. Abgängige 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 (Rbes idaeus)
Brombeere (Rubus fruticosus)
Ohrchenweiden (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 Nutzerling, Freudenberger Schloßrenette, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Rheinischer Bohnapfel, Rheinische Schafsnase, Rheinischer Winterrambour, Roter Bellefleur, Klarapfel, Weißer von Nordhausen, Siegerländer Schafsnase, Rote Sternrenette, Zuccalmaglio Renette, Winterglockenapfel, Graue Französische Renette.

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

**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.

**VERFAHRENSABLAUF**

**1. ERÖFFNUNGSBESCHLUSS**
Der Rat der Stadt Kreuztal hat die Aufstellung/Aufhebung/Änderung dieses Bebauungsplanes gem. §2 BauGB vom 8. Dez. 1986 in Verbindung mit §1 BauGB - MaßnahmenG vom 28. 4. 1993 am 29.09.1992 beschlossen.
Der Eröffnungsbeschluß wurde am 29.09.1994 ortsüblich bekanntgemacht.
Kreuztal, 28. AUG. 1995 Der Stadtdirektor:
I. A. (Unterschrift)

**2. BETEILIGUNG DER BÜRGER**
Die Stadt Kreuztal hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. §1 BauGB vom 8. Dez. 1986 in Verbindung mit §1 BauGB - MaßnahmenG vom 28. 4. 1993 unterrichtet und dazu in der Zeit vom 05.01.1994 bis 25.02.1994 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Kreuztal, 28. AUG. 1995 Der Stadtdirektor:
I. A. (Unterschrift)

**3. BETEILIGUNG DER TÖB**
Die Stadt Kreuztal hat die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB vom 8. Dez. 1986 in Verbindung mit §1 BauGB - MaßnahmenG vom 28. 4. 1993 in der Zeit vom 04.01.1994 bis 04.04.1994 beteiligt.
Kreuztal, 28. AUG. 1995 Der Stadtdirektor:
I. A. (Unterschrift)

**4. ENTWURFSBESCHLUSS**
Der Rat der Stadt Kreuztal hat am 16.02.1995 den Vorentwurf sowie die Begründung dieses Bebauungsplanes zum Entwurf und damit zur Offenlegung beschlossen.
Die Bekanntmachung ist am 13.04.1995 erfolgt.
Kreuztal, 28. AUG. 1995 Der Stadtdirektor:
I. A. (Unterschrift)

**5. OFFENLEGUNG**
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. §3 BauGB vom 8. Dez. 1986 in Verbindung mit §2 BauGB - MaßnahmenG vom 28. 4. 1993 in der Zeit vom 26.06.1995 bis 26.07.1995 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Kreuztal, 28. AUG. 1995 Der Stadtdirektor:
I. A. (Siegel) (Unterschrift)

**6. ANZEIGEVERFAHREN**
Mit Verfügung des Regierungspräsidenten vom ..... Az: ..... wurde bestätigt, daß gem. § 11(1) BauGB vom 8. Dez. 1986 Rechtsvorschriften bei der Anzeige/Aufstellung/Änderung dieses Bebauungsplanes nicht verletzt wurden.
Kreuztal, 28. AUG. 1995 Der Stadtdirektor:
I. A. (Siegel) (Unterschrift)

**7. SCHLUSSBEKANNTMACHUNG**
Ort und Zeit der Auslegung sind gem. §12 BauGB und §4 GO NW in Verbindung mit der Bekanntmachungsverordnung am 27.07.1995 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Kreuztal, 28. AUG. 1995 Der Stadtdirektor:
I. A. (Siegel) (Unterschrift)

**8. PLANGRUNDLAGE**
Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dez. 1990.
Stand der Plangrundlage: 02.12.1993
(Ort) (Datum)
(Siegel) (Unterschrift)

**9. KOPIE**
Diese Kopie stimmt mit dem Originalbebauungsplan und dem darauf verzeichneten Vermerken überein.
Kreuztal, Der Stadtdirektor:
I. A.
(Siegel) (Unterschrift)