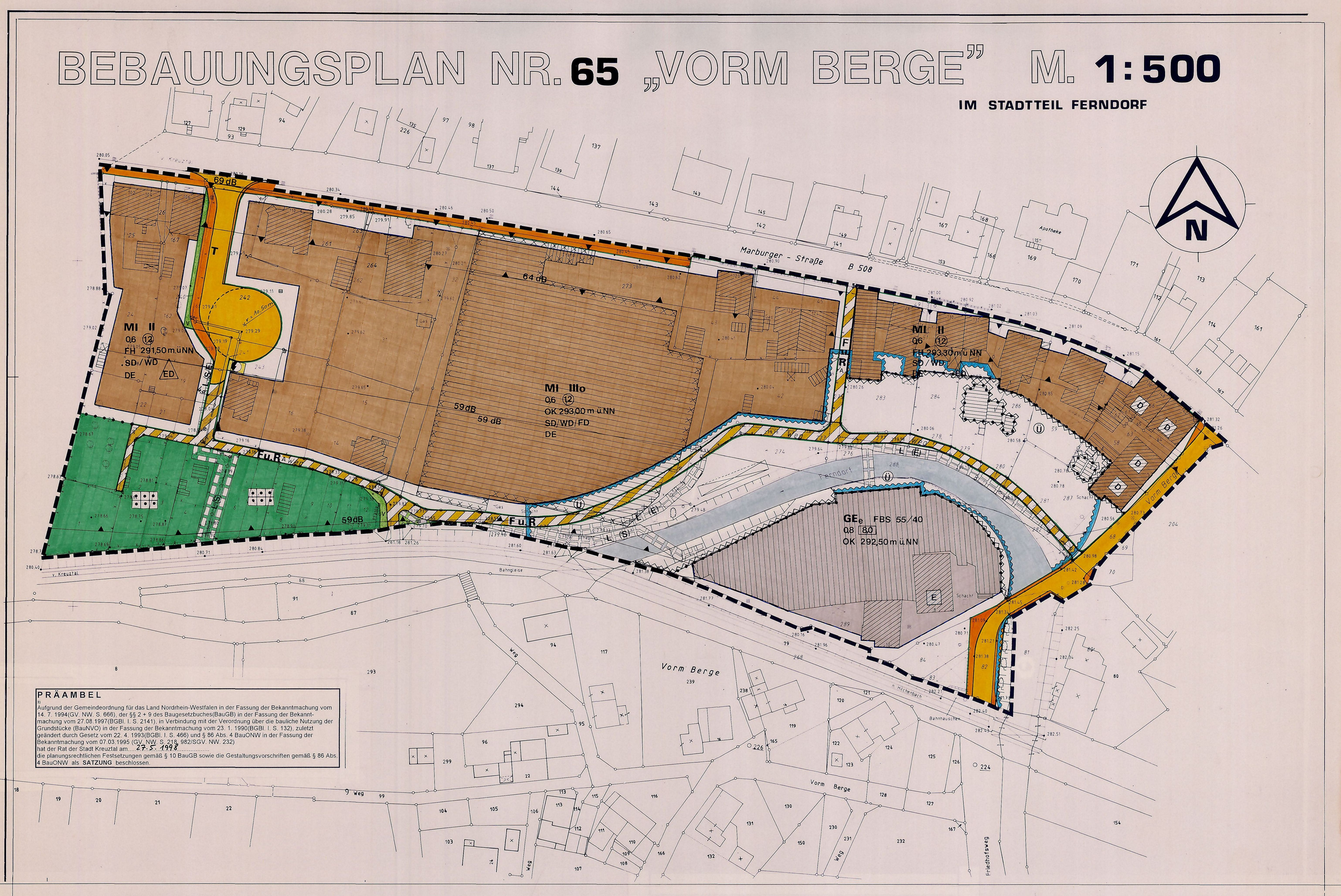
BEBAUUNGSPLAN NR. 65 „VORM BERGE" M. 1:500

IM STADTTEIL FERNDORF



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 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), 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 § 86 Abs. 4 BauONW in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218, 982/SGV. NW. 232)
hat der Rat der Stadt Kreuztal am ... 27.5.1998 ...
die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 BauGB sowie die Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 Abs. 4 BauONW als **SATZUNG** beschlossen.

Legende zum Bebauungsplan Nr. 65 "Vorm Berge"

Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

I. **Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen

nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO generell

GEe — Nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel mit ...dB(A)/qm tags und ...dB(A)/qm nachts

zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, ausgenommen die unter "nicht zulässig" aufgeführten Betriebsarten und Anlagen
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen

Es sind nur folgende Betriebsarten aus der Abstandsliste 1994 (MBl NW 1994, Seite 1339) zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 21.03.1990, zuletzt geändert durch Gem. Runderl. v. 22.09.1994 (MBl NW 1994, Seite 1330) und Anlagen mit ähnlichem Immissionsgrad zulässig:
Aus der Abstandsklasse VI die Nr. 168 sowie aus der Abstandsklasse VII die Nr. 179, 181, 182, 184, 186, 189, 190, 192, 194 und 195, sofern die gesamte Schallimmission der zulässigen Betriebe und Anlagen den festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (Lw) von 55 dB (A) / qm tags und 40 db (A) / qm nachts nicht überschreiten.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten
2. Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklassen I bis V (laufende Nr. 1 bis 148), aus der Abstandsklasse VI die folgenden Nr. 149 bis 167 und 169 bis 178 und aus der Abstandsklasse VII die folgenden Nr. 180, 183, 185, 187, 188, 191, 193 und 196 der Abstandsliste 1994 und Anlagen mit ähnlichen Immissionsgrad.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0.6 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

(1.2) — Geschoßflächen (§ 20 BauNVO)

8.0 — Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO)

FH — Firsthöhe gemessen in Meter über NN (Meereshöhe) (§ 18 BauNVO)
Als First gilt die oberste Dachbegrenzungskante

OK — max. Gebäudehöhe über NN (Meereshöhe)
Die Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten (z.B. Aufzugsschächte, Maschinenräume, Wärmetauscher, Klimaanlagen u.ä.) um max. 3,00 m überschritten werden (§ 18 BauNVO).

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o — Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)
Die Baugrenze darf durch untergeordnete Bauteile um max. 60 cm überschritten werden.

nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche — Fahrbahn / Gehweg

Straßenbegrenzungslinie
auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Straßenbegrenzungslinien können auch Grenzen unterschiedlicher Nutzung bedeuten

T — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Fu.R — Trennung zwischen Fahrbahn und Gehwegen

A — Fuß- und Radweg

V — Fahrrecht für Anlieger

Verkehrsgrün

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Entlastungskanal der Marburger Straße - unterirdisch -

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

Zweckbestimmung: Eigentümergärten

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Bindung für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b)

8. Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Schallimmissionen)

▲ 59 dB — Isophone (Linien gleicher Schallausbreitung) - Darstellung, keine Festsetzung!

In den wie folgt festgesetzten Bereichen müssen nach Außen abschließende Bauteile (Wände, Fenster usw.) von Schlafräumen mindestens nachstehende bewertete Schalldämmaße R'w haben:

SSK	erforderliche Schalldämmaße R'w in dB		Außenlärmpegel Lma in dB im
	Fenster	übrige Bauteile	MI
1	20 bis 24	25 bis 29	50 bis 54
2	25 bis 29	30 bis 34	55 bis 59
3	30 bis 34	35 bis 39	60 bis 64
4	35 bis 39	40 bis 44	65 bis 69
5	40 bis 44	45 bis 49	

Für Wohnräume kann eine **SSK** niedriger zugelassen werden.
Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen über diese zu treffenden Maßnahmen abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, daß der Außenlärmpegel wegen beispielsweise hinzugekommener Bebauung (Abschirmung) geringer ist als zur Zeit des Satzungsbeschlusses!
Ferner müssen in Gebäuden, die unmittelbar an der "Marburger Straße" stehen, Aufenthalts- und Schlafräume von Wohnungen von der "Marburgerstraße" abgewandt angeordnet werden, d. h. die Architektur ist so zu konzipieren, daß ausschließlich Treppenhäuser, Nebenräume und gewerblich genutzte Räume entlang der "Marburger Straße" liegen.

9. Sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter

L — Leitungsrecht (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

(S) — zugunsten der Stadt

(E) — zugunsten der Stromversorgung

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

II. Gestaltungsvorschriften nach § 86 Abs. 4 LBauO NW (§ 9 Abs. 4 BauGB)

DE — Folgende Dacheindeckungen sind zulässig:

1. Pfannen, Bitumenschindeln, Kunststoff- und Naturschieferschablonen der Farbtone Basaltgrau nach RAL 7012, Rotbraun nach RAL 8012 oder Kupferbraun nach RAL 8004 oder jeweils dunkler sowie Metalldeckungen der entsprechenden Tönung.
2. Aufbauten für alternative Energienutzungen (Sonnenkollektoren, Solarzellen u.ä.) sowie Gründächer sind zulässig.

SD/WD

3. Satteldächer oder Walmdächer einschl. Krüppelwalm mit Dachneigungen zwischen 35° und 50° sind zulässig.
Für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie für Garagen und Carports können geringere Dachneigungen zugelassen werden. Das gleiche gilt für begrünte Dächer.

FD

4. Flachdach

III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften sowie Denkmäler nach Landesrecht (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D — Baudenkmal

Wasserflächen (Bachlauf)

Überschwemmungsgebiet

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Überschwemmungsschutz

IV. Darstellende Planzeichen ohne Satzungscharakter

Zaun

Hecken

bestehende Grundstücksgrenzen

⊗ 279.98 — Kanaldeckel / Schacht mit Höhenlage

279.98 — Gulli mit Höhenlage

• 279.98 — Höhenpunkt

E — Erhaltenswertes Gebäude

Satzung der Stadt Kreuztal

BP. Nr. 65 „VORM BERGE"

im Stadtteil Ferndorf

Kreuztal, den 18.06.98

BÜRGERMEISTER

SCHRIFTFÜHRERIN

VERFAHRENSLEISTE

1. ERÖFFNUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Kreuztal hat die Änderung/Aufstellung/Aufhebung dieses Bebauungsplanes gem. §2 BauGB vom 8. Dez. 1986 am 22.12.1994 beschlossen.
Der Eröffnungsbeschluß wurde am 24.07.1995 ortsüblich bekanntgemacht.
Kreuztal, 28.5.98 Der Stadtdirektor: i. A.
(Stempel) (Unterschrift)

2. BETEILIGUNG DER BÜRGER
Die Stadt Kreuztal hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. §3 BauGB vom 8. Dez. 1986 unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 22.07.1996 bis 22.08.1996 Gelegenheit zu Äußerung und Erörterung gegeben.
Kreuztal, 28.5.98 Der Stadtdirektor: i. A.
(Stempel) (Unterschrift)

3. BETEILIGUNG DER TÖB
Die Stadt Kreuztal hat die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB vom 8. Dez. 1986 in der Zeit vom 09.07.1996 bis 22.08.1996 beteiligt.
Kreuztal, 28.5.98 Der Stadtdirektor: i. A.
(Stempel) (Unterschrift)

4. ENTWURFSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Kreuztal hat am 20.11.1997 den Vorentwurf sowie die Begründung dieses Bebauungsplanes zum Entwurf und damit zur Offenlegung beschlossen.
Die Bekanntmachung ist am 06.02.1998 erfolgt.
Kreuztal, 28.5.98 Der Stadtdirektor: i. A.
(Stempel) (Unterschrift)

5. OFFENLEGUNG
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. §3 BauGB vom 8. Dez. 1986 in der Zeit vom 16.2.1998 bis 16.3.1998 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Kreuztal, 28.5.98 Der Stadtdirektor: i. A.
(Stempel) (Unterschrift)

6. ANZEIGEVERFAHREN
Mit Verfügung der Bezirksregierung vom
AZ.: wurde festgestellt,
daß gem. § 11(3) BauGB vom 8. Dez. 1986 Rechtsvorschriften bei der Änderung/Aufstellung/Aufhebung dieses Bebauungsplanes nicht verletzt wurden.
Kreuztal, Der Stadtdirektor: i. A.
(Stempel) (Unterschrift)

7. SCHLUSSBEKANNTMACHUNG
Die ordnungsgemäße Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gem. §12 BauGB und §4 GO NW in Verbindung mit der Bekanntmachungsverordnung am 26.06.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Kreuztal, Der Stadtdirektor: i. A.
(Stempel) (Unterschrift)

8. PLANGRUNDLAGE
Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dez. 1990.
Stand der Plangrundlage: 06.04.1995
(Ort) (Datum)
(Stempel) (Unterschrift)

9. KOPIE
Diese Kopie stimmt mit dem Originalbebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
Kreuztal, Der Stadtdirektor: i. A.
(Stempel) (Unterschrift)