PRÄAMBEL

Der Rat der Stadt Kreuztal fasste in seiner Sitzung am 18.05.2006 gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) den Satzungsbeschluss für diese Bebauungsplan-Änderung. Gleichzeitig wurden die Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen, die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) als Festsetzungen in diese Bebauungsplan-Änderung aufgenommen worden waren. Dem Beschluss liegen insbesondere die nachstehend aufgeführten Rechtsvorschriften zu Grunde: §§ 1 ff. des BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666) und § 86 Abs. 4 BauO NRW vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 255) in der zur Zeit der Planaufstellung bzw. des Satzungsbeschlusses jeweils geltenden Fassung.

Planzeichenerklärung
und textliche Festsetzungen

FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 Abs. 1 bis 3 und Abs. 7 BauGB

Art der baulichen Nutzung

MISCHGEBIET gemäß § 6 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

2Wo — Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Maß der baulichen Nutzung gemäß § § 16 - 21 BauNVO

1,2 — Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

0,6 — Grundflächenzahl (GRZ)

Sofern die zeichnerisch dargestellte überbaubare Fläche kleiner ist als die rechnerisch zu ermittelnde zulässige Grundfläche, gilt die kleinere Fläche. D.h., die zulässige Grundfläche entspricht in diesem Fall der überbaubaren Fläche.

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gemäß § 22 und 23 BauNVO

E/D — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Ausnahmsweise kann ein Vortreten von Gebäudeteilen von höchstens 60 cm vor die Baugrenze zugelassen werden, sofern das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung dadurch nicht überschritten wird (Festsetzung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB). Satz 2 gilt nicht für Baugrenzen an Gewässerverrohrungen und mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen.

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Außer den in den §§ 2 bis 13 BauNVO genannten Anlagen können auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Die Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können im Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Entgegen der Sätze 1 bis 3 sind die nichtüberbaubaren Flächen an Gewässerverrohrungen in einer Breite von mindestens 5,00 m beiderseits der Außenkante der Gewässerverrohrung und die nichtüberbaubaren, mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen generell von Bebauungen, Einfriedungen und Nebenanlagen freizuhalten; außerdem ist der nachrichtlich übernommene Hochwasserschutzwall von Bebauungen und Nebenanlagen freizuhalten, hier sind nur Einfriedungen und Aufschüttungen zulässig, sofern die Zustimmung der Unteren Wasserbehörde vorliegt.

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche mit

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsgrün
Gehweg
Fahrbahn
280,23 T — Straßenachse mit geplanten Höhen über NN [m]
Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung "Mischverkehrsfläche"

Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"

Grünanlage innerhalb der Verkehrsfläche (Verkehrsgrün)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung "Elektrizität" (Trafostation)

Sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter

L (A) — **Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Kreuztal (S), der Anlieger (A), der Deutschen Telekom AG (T), der RWE (E), der RWE Gas (G)**

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes:

▲59dB▼ — Die nach außen abschließenden Bauteile (Wände, Fenster usw.) von Schlafräumen müssen in Abhängigkeit von den dargestellten Isophonen, s.u. mindestens die nachstehenden bewerteten Schalldämmmaße Rw aufweisen:

SSK	Erforderliche Schalldämmmaße Rw in dB		Außenlärmpegel Lma in dB
	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 Schallschutzklasse (SSK) niedriger zugelassen werden. Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass der Außenlärmpegel beispielsweise wegen hinzugekommener Bebauung (Abschirmung) geringer ist als zu Zeit des Satzungsbeschlusses. Ferner müssen in Gebäuden, die unmittelbar an der "Marburger Straße" (B 508) stehen, Aufenthalts- und Schlafräume von Wohnungen von der "Marburger Straße" abgewandt angeordnet werden, d.h. die Architektur ist so zu konzipieren, dass ausschließlich Treppenhäuser, Nebenräume und gewerblich genutzte Räume entlang der "Marburger Straße" liegen.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten bzw. Nutzungsmaße

Sonstige Planzeichen
ohne Festsetzungscharakter

8 — **Vorhandene Gebäude, ggf. mit Hausnummer**

318 — **Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer**

Fl. 9 — **Flurgrenze, Flurnummer**

270 — **Höhenlinie [m ü. NN]**

Vorhandene Böschung (im Überschwemmungsgebiet - s.u. : Hochwasserschutzwall)

Geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlicher Vorschlag)

▲59dB▼ — **Isophone (Linien gleicher Schallausbreitung)**

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Geneigte Dächer

SD/WD

Für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer in Form von Satteldächern und (Krüppel-)Walmdächern zulässig.

Die Firstlänge von Walmdächern muss mindestens 50 % der Traufläche der Hauptdachflächen betragen; bei unterschiedlichen Traufflängen gilt die größere.

Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf maximal 50 % und die Gesamtlänge von Dacheinschnitten darf maximal 1/3 der Traufläche der jeweiligen Dachfläche betragen.

Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

35 - 50°

Die festgesetzte Dachneigung gilt für die Haupt- und Nebendachflächen der Hauptgebäude, sofern sie nicht über traufseitigen Anbauten oder Erweiterungen (z.B. Garagen, Wintergärten) abgeschleppt werden. Für Dachaufbauten, Eingangsüberdachungen und Glasdächer können geringere Dachneigungen zugelassen werden. Für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie für Garagen und Carports sind geringere Dachneigungen bis hin zum Flachdach zulässig. Das Gleiche gilt für begrünte Dächer.

Dachfarben

DE

Dacheindeckungen für Haupt- und Nebengebäude sind nur in den nachstehend genannten, im RAL-Farbenregister definierten Farbtönen zulässig: Basaltgrau RAL 7012, Rotbraun RAL 8012, Kupferbraun RAL 8004 oder jeweils entsprechend dunkler. Andere, konstruktions- bzw. nutzungsbedingte Materialien bzw. Farben sind zulässig für Wintergärten, in die Dachhaut integrierte Dachfenster (Dachflächenfenster), Solaranlagen und sonstige Aufbauten/Anlagen für alternative Energienutzungen sowie für Gründächer.

Standplätze für Abfallbehälter

Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin durch Bepflanzung oder Berankung und soweit erforderlich durch zusätzliche Maßnahmen blickdicht abzuschirmen, soweit sie nicht durch Integration in die Gebäude fremder Sicht entzogen sind.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung "Hochwasserschutzwall"

Ü — **Zweckbestimmung "Überschwemmungsgebiet"**

HINWEISE

Bodendenkmäler

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 dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Fon: 02761/93750, Fax: 02761/2466), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Altlastenverdächtige Fläche gemäß § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz

Trotz erfolgter Altlastensanierung kann stellenweise belastetes Material vorhanden sein (z.B. Schlacken). Beim Plangebiet handelt es sich somit um eine altlastenverdächtige Fläche gemäß § 2 Abs. 6 BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz). Inwieweit bei der Durchführung der Planung die entsprechenden Erdschichten berührt werden, ist derzeit noch nicht absehbar. Sollten bei Erdarbeiten jeglicher Art Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung auf dem Grundstück gegeben sein, ist dies unverzüglich der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde beim Kreis Siegen-Wittgenstein zu melden. In bauordnungsrechtlichen Verfahren ist vorsorglich die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein zu beteiligen.

Bauvorhaben an der Bahnlinie Hagen-Siegen

Die DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Köln, Deutz-Mülheimer Straße 22-24 in 50679 Köln soll in Verfahren zur Genehmigung baulicher Anlagen im Grenzbereich zur Bahn beteiligt werden. Anpflanzungen im Grenzbereich zur Bahn sollen mit der DB Netz AG, NL West, Unionstraße 5 in 59067 Hamm, abgestimmt werden.