Planzeichenerklärung
und textliche Festsetzungen

FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung

WR

REINES WOHNGEBIET gemäß § 3 BauNVO

Zulässig sind:

Wohngebäude.

Ausnahmsweise können 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 Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

max. 1WE

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden je angefangene 575 qm Grundstücksfläche innerhalb des WR (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

WA

ALLGEMEINES WOHNGEBIET gemäß § 4 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen

Maß der baulichen Nutzung gemäß § § 16 - 21 BauNVO

0,45

Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind vollständig auf die Geschossfläche anzurechnen.

0,3

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.

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gemäß § 22 und 23 BauNVO

E

Nur Einzelhäuser zulässig

ED

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 Wasserflächen und Verrohrungen.

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.

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

M

Mischverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten bzw. Nutzungsmaße, gleichzeitig mögliche neue Grundstücksgrenzen

Umgrenzung von Gemeinschaftsanlagen

hier: Der Bebauung im Reinen Wohngebiet zugeordnete Flächen für das Abstellen von Haushaltsmüll-Behältern

SONSTIGE PLANZEICHEN
ohne Festsetzungscharakter

65

Vorhandene Gebäude, ggf. mit Hausnummer

498

Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

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

GD

Geneigte Dächer

Für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer in Form von Satteldächern, (Krüppel-) Walmdächern und firstseitig gegeneinander versetzten sowie hangparallelen Pultdächern zulässig.

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

Bei versetzten Pultdächern darf der seitliche Versatz maximal 1/3 der jeweiligen Firstlänge betragen.

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

25° - 40°

Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

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.

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).

Artenschutz

Aufgrund der §§ 44 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Abschnitt 3 „Besonderer Artenschutz" ist die Baufeldräumung in Form der Fällung von Gehölzen und insbesondere der Fällung von Obstbäumen zwischen dem 01.03. und dem 30.09. eines jeden Jahres verboten. Entsprechende Auflagen sollen in die jeweiligen Baugenehmigungen aufgenommen werden.

Zur Optimierung der Lebensbedingungen für Feldsperling und Gartenrotschwanz soll pro neuem Baugrundstück im Anschlussbereich der Planstraße mindestens 1 artgerechter Nistkasten in einem geeigneten Gehölz angebracht werden. Entsprechende Auflagen sollen in die jeweiligen Baugenehmigungen aufgenommen werden.

Kampfmittel

Nach der durch die Bezirksregierung Arnsberg durchgeführten Luftbildauswertung liegt im Plangebiet keine unmittelbare Gefährdung durch Kampfmittel vor. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung kann eine Kampfmittelbelastung in weiten Teilen des Plangebietes aber trotzdem nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vor Aufnahme etwaiger Bauarbeiten ist daher ein Absuchen der zu bebauenden Flächen im Bereich der Bombardierung durch den zuständigen Kampfmittelbeseitigungsdienst erforderlich. Nähere Einzelheiten hierzu und auch zur Antragstellung können beim Amt für Ordnung und Sicherheit der Stadt Kreuztal erfragt werden. [Ergänzender Hinweis nach Satzungsbeschluss]

FESTSETZUNGEN NACHTRAG
gemäß § 9 BauGB

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

Obstbaum zu erhalten

Obstbäume anzupflanzen

Pro neuem Baugrundstück im Anschlussbereich der Planstraße ist mindestens 1 standortgerechter Obstbaum traditioneller einheimischer Art als Hochstamm zu pflanzen und zu erhalten (Beispiele siehe Planbegründung).