Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung

WR **REINES WOHNGEBIET** gemäß § 3 i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO

Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

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. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

max. 2 WE Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung gemäß §§ 16-21a BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

0,6 Geschossflächenzahl (GFZ)

GH maximale Gebäudehöhe in Meter [m]
... gemessen über dem höchsten Anschnitt des natürlichen Geländes durch das Hauptgebäude.
Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe kann für vereinzelte Dachaufbauten wie z.B. Antennen, Schornsteine u.ä. zugelassen werden, sofern von ihnen keine Störungen für die bauliche und sonstige Umgebung ausgehen.

Bauweise, überbaubare Fläche gemäß §§ 22 u. 23 BauNVO

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Überbaubare \\ Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 106

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Kreuztal (S) und der Anlieger (A)
Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung und von Aufschüttungen freizuhalten.

L Leitungsrecht

SONSTIGE PLANZEICHEN ohne Festsetzungscharakter

8 Vorhandene Gebäude, ggf. mit Hausnummer

17 Vorhandene Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 i.V.m. § 89 BauO NRW

SD/WD **Satteldach/(Krüppel-)Walmdach**
Für die Hauptdachflächen der Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer und Walmdächer einschl. Krüppelwalm mit Dachneigungen von mind. 20 Grad zulässig.

Vorgärten
Vorgärten dürfen nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden. Sie sind mit Ausnahme der Hauszugänge, Stellplätze und Zufahrten vollständig gärtnerisch zu gestalten und vollständig zu bepflanzen. Großflächig mit Steinen bedeckte Gartenflächen - sog. "Schottergärten" - und auch einzelne mit Steinen bedeckte Flächen als Bestandteile der Gärten außerhalb notwendiger Trittsteine sind nicht zulässig.

HINWEISE

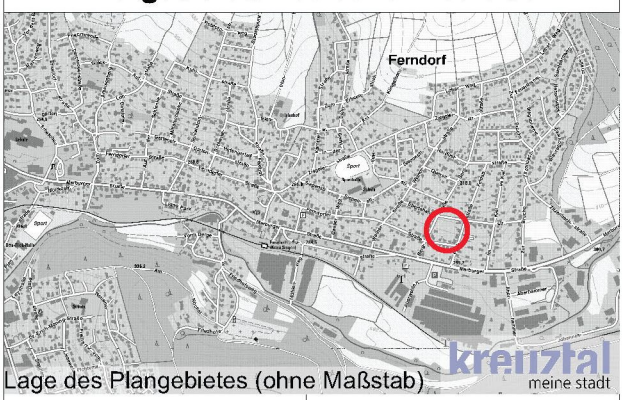
Kampfmittel
Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

Denkmalschutz
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 Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der LWL 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
Bei der Durchführung von Planungen sind die Zugriffsverbote und die sonstigen Regelungen der §§ 44 ff. BNatSchG zu beachten; sie gelten unmittelbar. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es untersagt, Tiere der besonders bzw. streng geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Es ist daher sicherzustellen, dass durch Bauvorhaben und deren Vorbereitungen keine Tiere oder geschützte Arten verletzt oder getötet werden und dass keine Lebensstätten derselben beschädigt oder zerstört werden.
Vor dem Hintergrund des aktuellen Verlustes von Insektenbeständen und -arten sowie des Inkrafttretens des Insektenschutzgesetzes des Bundes wird auf den Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen (BfN 2020, Schreiben Nr. 543) hingewiesen, dessen Inhalte berücksichtigt werden sollten.

Weitere Informationen zum Artenschutz bietet das Internet-Fachinformationssystem "Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen" des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW:
www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz
Weitere Informationen sind außerdem bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein zu erhalten.

Bebauungsplan Nr. 106 "Bergstraße/Ebertshahnstraße"



Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)

Stadtteil Ferndorf	1 : 1.000 (in DIN A 3)
Bearbeitet: K. Merten	Stand: Satzungsbeschluss
Gezeichnet: K. Merten	Datum: 17.03.2022