PRÄAMBEL

3)

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 8. 12. 1986(BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. 4. 1994(BGBl. I. S. 766), 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. 419/532/SGV. NW. 232) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. 11. 1992(GV. NW. S. 467)
hat der Rat der Stadt Kreuztal am 23.11.1995
die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 BauGB sowie die Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 Abs. 4 BauONW als **SATZUNG** beschlossen.

Legende zum Bebauungsplan Nr. 58 „Auf dem Scheidt" im Stadtteil Kredenbach

A. Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung
Auch die Straßenbegrenzungslinien stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen dar.

Art der baulichen Nutzung:

WR Reines Wohngebiet gem. § 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 Gebietes dienen sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Maß der baulichen Nutzung:

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

0,8 Geschoßflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen:

O offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

max. 2 WE maximal 2 Wohneinheiten, bzw. 6 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 Baugrnze nicht überschreiten. Geringfügige Vorsprünge bis zu 60 cm von Gebäudeteilen können zugelassen werden.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 1 BauNVO allgemein und nach Abs. 2 als Ausnahme in nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Verkehrsflächen:

Straßenbegrenzungslinie

M Straßenverkehrsfläche (Mischsystem)

Fußweg

Fuß- und Radweg

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die Maßnahme dient dem Ersatz des Eingriffs in Natur und Landschaft durch neu zu versiegelnde Verkehrsflächen;
näheres siehe textliche Festsetzungen.

HG Hausgärten, hierunter sind alle gärtnerisch gestalteten Grundstücksgrünflächen zu verstehen, außer der festgesetzten privaten Grünfläche, näheres s. t F.

Grünflächen:

Private Grünfläche mit Pflanzgebot, näheres s. t F.

B. Sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter

Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

L Leitungsrecht (A) zugunsten der Anlieger
(S) zugunsten der Stadt

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

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

SSK	erforderliche Schalldämmaße Rw in dB		Außenlärmpegel in dB		
	Fenster	übrige Bauteile	im WR	im WA	im MI
1	20bis24	25bis29	40bis44	45bis49	50bis54
2	25bis29	30bis34	45bis49	50bis54	55bis59
3	30bis34	35bis39	50bis54	55bis59	60bis64

Für Wohnräume kann ein SSK niedriger zugelassen werden.
Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen über zu treffende Maßnahmen abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, daß der Außenlärmpegel wegen beispielsweise hinzugekommener Bebauung (Abschirmung) geringer ist, als zur Zeit des Satzungsbeschlusses.

C. Gestaltungsvorschriften gem. § 86 Bau ONW

SD/ WD Satteldach-Walmdach mit einer Dachneigung von 30° - 40° zulässig. Für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und für untergeordnete Wohnanbauten bis zu einem Drittel der vorhandenen bebauten Grundfläche sowie Garagen kann auch Flachdach zugelassen werden.

Firstrichtung

30°-40° Dachneigung
Bei Nebenanlagen gem. 14 BauNVO können auch geringere Dachneigungen, sowie Flachdach zugelassen werden.

WH 332,75 m ü.NN
Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenhaut der Dachfläche gem. ü. NN
Liegen zwei gegenüberliegende Außenwände in Bereichen mit unterschiedlichen Wandhöhenfestsetzungen, so ist der Zwischenwert zu interpolieren. Die maximal talseitige Wandhöhe darf dabei 6,50 m nicht überschreiten. Die maximal talseitige Wandhöhe in eingeschoßigen Bereichen darf dabei 5,50m nicht überschreiten.

Als Dacheindeckung sind nur Pfannen, Bitumenschindeln, Kunststoff- und Naturschieferschablonen in den Farbtönen basaltgrau nach RAL 7012, rotbraun nach RAL 8012 oder kupferbraun nach RAL 8004 oder dunkler zulässig.

Ausnahmen wie z.B. Sonnenkollektoren, Solarzellen, Gründächer u. a. können zugelassen werden.

Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte (Loggien) sind zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf maximal 50% der Traufläange und bei den Loggien maximal 1/3 der Traufläange betragen.

D. Sonstige Darstellungen ohne Satzungscharakter

Gebäude vorhanden

Stützmauer

Böschugg

Kanaldeckel

Grundstücksgrenze vorhanden

325 Höhenlinie (325 m ü. NN)

321,89 Höhenpunkt

E. Besondere textliche Festsetzungen

Die Fläche I dient als Ersatzmaßnahme für Erschließungsanlagen

I Anpflanzen von heimischen Bäumen oder Obstbäumen. Pflanzweite ca. 10 10 bzw. 5 5 m. Artenzusammensetzung : siehe Pflanzlisten 1 +.3

Die Hausgärten und die private Grünfläche dienen als mittelbare Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in Natur und Landschaft für die Bebauung. Es sind daher standortgerechte Pflanzen zu verwenden.
Artenzusammensetzung : siehe Pflanzlisten 1-3

Private Grünfläche : Artenzusammensetzung s. Pflanzliste 1-3

Maßnahmenkatalog zur Hausgartengestaltung

I. Anpflanzung von einheimischen Gehölzen

a) Anpflanzung von Einzelbäumen (Pflanzlisten)

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)

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)

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, Süßkrische und/oder Pflaume bzw. Zwetsche

III. Anlage von naturnahen Wiesen und Krautsäumen

Einsaat von Wiesengräsern und -kräutern, möglichst aus autochtonem 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. Abgängie Vegetation ist durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Pflanzauswahlliste 1

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)

Pflanzauswahlliste 2

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 (Ribes idaeus)
Brombeere (Rubus fruticosus)
Öhrchenweiden (Salix aurita)
Roter Holunder (Sambucus racemosa)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Geißblatt (Lonicea periclymenum)

Pflanzauswahlliste 3

Apfel: Bittenfelder Sämling, Boikenapfel, Charlamowski, Freudenberger Nützerling, Freudenberger Schloßrenette, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Rheinischer Bohnapfel, Rheinische Schafsnase, Rheinischer Winterrambour, Roter Bellefleur, Klarapfel, Schöner von Nordhausen, Siegerländer Schafsnase, Rote Sternrenette, Zuccalmaglio Renette, Winterglockenapfel, Graue Französische Renette.

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

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.