PRÄAMBEL

Der Rat der Stadt Kreuztal fasste in seiner Sitzung am 14.06.2007 **..... gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) den Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan. Dem Beschluss liegen insbesondere die nachstehend aufgeführten Rechtsvorschriften zu Grunde: §§ 1 ff. des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zuletzt geltenden Fassung und § 244 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) sowie § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666) in der zur Zeit der Planaufstellung bzw. des Satzungsbeschlusses jeweils geltenden Fassung.**
Ergänzung: " Mit Beschluss vom 15.02.2007 wurde das Verfahren auf die seit dem 01.01.2007 geltende Fassung des BauGB umgestellt."

A) FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1, 1a und 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten bzw. Nutzungsmaße
Auch Straßenbegrenzungslinien sind Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung.

Art der baulichen Nutzung

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

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung gemäß § § 16 - 21 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Ausnahmsweise kann die Zahl der Vollgeschosse um ein Geschoß erhöht werden, wenn wegen der Hanglage das Untergeschoß als Vollgeschoß angerechnet werden muß. Dabei darf die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ und GFZ nicht überschritten werden.

2 WE — Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

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.

(0,6) — Geschoßflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß;
Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände sind bei der Berechnung der GFZ mit zu berücksichtigen.

Bauweise, überbaubare Fläche gemäß §§ 22 + 23 BauNVO

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen (blau). Ein Vortreten von Gebäudeteilen von höchstens 60 cm vor die Baugrenze kann zugelassen werden. Das höchste Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden.

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind allgemein zulässig und können nach Abs. 2 als Ausnahme zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

Schule

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
ZWECKBESTIMMUNG:

M — Mischverkehrsfläche

F — Fußweg

R — Radweg

W — Wirtschaftsweg

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

ZWECKBESTIMMUNG:

WS — Wertstoffcontainer-Standort

Elektrizität

Grünflächen

öffentliche Grünfläche

Spielplatz

V — Verkehrsgrün

private Grünfläche

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zugleich Ausgleichsmaßnahmen (Ausgleichsflächen A, 1 und 2).

Ausgleichsfläche A - Maßnahme:
Reich strukturierter Waldrand nur mit Sträuchern gem. d. Broschüre "Landschaftliches Gestalten mit einheimischen Gehölzen u. Stauden" des Kreises Siegen-Wittgenstein.

Ausgleichsfläche 1 - Maßnahme:
Neukultur mit 8000 St. Traubeneichen / ha.

Ausgleichsfläche 2 - Maßnahme:
Buchenvoranbau unter vorhandenem Fichtenwald.

Zuordnungen:
jeweils siehe unter "Besondere Textliche Festsetzungen".

HG — Hausgärten
Es sind die unter Punkt E "Besondere Textliche Festsetzungen" aufgeführten Maßnahmen durchzuführen (Auswahl)

Sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Kreuztal (S), der Anlieger (A)

G / F / L — Gehrecht / Fahrrecht / Leitungsrecht

Flächen für Böschungen (Aufschüttungen, Abgrabungen), soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

B) SONSTIGE PLANZEICHEN OHNE SATZUNGSCHARAKTER

Grundstücksgrenzen - vorhanden -

Grundstücksgrenzen - geplant -

Gebäude - vorhanden -

C) GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 86 BAUNVO NW

GD 15°- 40° — Nur geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 15° und 40° sind zulässig.
Für Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sowie für Garagen und Carports können geringere Dachneigungen bis hin zum Flachdach Anwendung finden. Das gleiche gilt für begrünte Dächer.

D) NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE, NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 ABS. 6 BAUGB

ND — Naturdenkmal

E) BESONDERE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Maßnahmenkatalog zur Hausgartengestaltung

I. Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten Gehölzen

a) Anpflanzung von Einzelbäumen
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
Anpflanzung von Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern
Je 100 qm versiegelter Fläche ein Baum 1. Ordnung oder zwei Bäume 2. Ordnung oder 40 Sträucher.
Verankerung der Gehölze und Erstellung von Schutzeinrichtungen
Fertigstellung- und Entwicklungspflege: drei Jahre

II. Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Obstbäumen

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. Fertigstel - lungs- und Entwicklungspflege: 10 Jahre Pflanzung robuster und anspruchsloser Obstarten:
Apfel, Birne, Süßkrische und/oder Pflaume bzw. Zwetsche

III. Anlage von naturnahen Wiesen und Krautsäumen

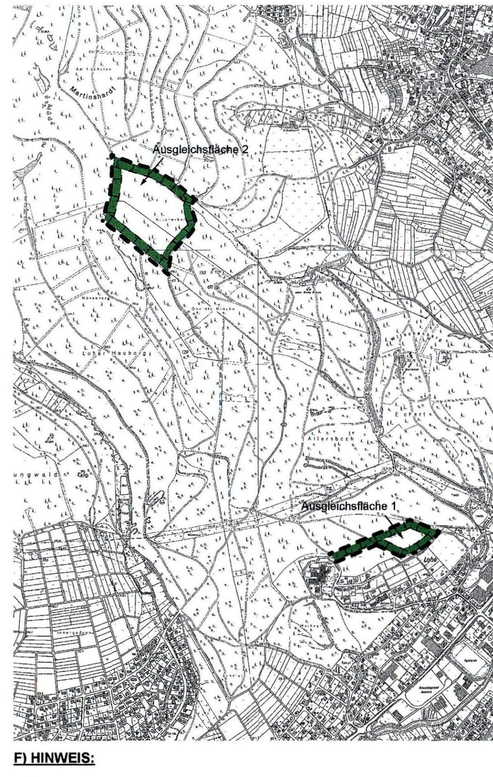
Einsaat von Wiesengräsern und -kräutern, möglichst aus autochtonem Saatgut Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: drei Jahre. Für alle Maßnahmen muss ein Bestandsschutz und die Entwicklungsmöglichkeit entsprechend der Wuchsart bzw. - form dauerhaft gewährleistet sein. Abgängige Vegetation ist durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Zuordnung

Für die neuen Verkehrsflächen werden 24.100 Wertepunkte benötigt. Für diese Flächen werden 8.248 Wertepunkte der Ausgleichsfläche A des Bebauungsplanes und 15.852 Wertepunkte aus Ausgleichsfläche 1 des Staatswaldes Lohe (Flur 2, Flurstück 59, Gemarkung Kredenbach) zugeordnet.

2.088 Wertepunkte werden aus der Ausgleichsfläche 1 des Staatswaldes Lohe (Flur 2, Flurstück 59, Gemarkung Kredenbach) dem Spielplatz zugeordnet.

Die restlichen 32.060 Wertepunkte aus der Ausgleichsfläche 1 (Flur 2, Flurstück 59, Gemarkung Kredenbach) und 30.000 Wertepunkte der Ausgleichsfläche 2 des Staatswaldes Lohe (Flur 2, Flurstücke 1, 2 und 3, Gemarkung Kredenbach) werden der neuen Bebauung zugeordnet.
Hinweis:
Für die Ausgleichsflächen 1 und 2 (Flur 2, Flurstücke 1, 2 , 3 und 59, Gemarkung Kredenbach) ist eine schriftliche Vereinbarung am ..... zwischen der Stadt Kreuztal und dem Staatlichen Forstamt Hilchenbach getroffen worden.



F) HINWEIS:

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 Bodendenkmal- pflege, Außenstelle Olpe (Fon: 02761/93750, Fax: 02761/2466), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unver- ändertem 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).

G) KENNZEICHNUNG GEM. § 9 ABS. 5 BAUGB



Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind