PRÄAMBEL

Aufgrund der Gemeindeordnung fur 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 23 11.1994(BGBl. I S 3486) in Verbindung mit § 2 BauGB-Maßnahmengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. 4. 1993(BGBl. I S. 622), 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 § 86 Abs 4 BauONW vom 7 3 1995(GV NW. S. 218)
hat der Rat der Stadt Kreuztal am **05.06.1997**
die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 BauGB sowie die Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 Abs 4 BauONW als **SATZUNG** beschlossen

Besondere textliche Festsetzung

HG Hausgärten

Die Hausgärten dienen als mittelbare Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in Natur und Landschaft für die Bebauung. Es sind daher standortgerechte Pflanzen zu verwenden.
Artenzusammensetzung siehe Pflanzlisten 1-3
Die vorhandenen Obstbäume in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind zu erhalten.

Maßnahmenkatalog zur Hausgartengestaltung

I Anpflanzung von einheimischen Gehölzen

a) Anpflanzung von Einzelbäumen (Pflanzlisten 1)

Anpflanzung von Hochstammbäumen 1. Ordnung (Einflußbereich 100 qm) bzw. 2. Ordnung (Einflußbereich 50 qm)
Verankerung der Bäume und Schutz vor Beschadigung sowie Sicherung der Baumscheibe
Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: vier Jahre

b) Anpflanzung von Gehölzgruppen und freiwachsenden Hecken (Pflanzlisten 2)

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 3)

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 Wiesengrasern und -krautern, 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. Abgangige Vegetation ist durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen

Pflanzliste I

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)
Hange- o. Sandbirke (Betula pendula)
Wildäpfel (Malus sylvestris)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Frühe Traubenkirsche (Prunus padus)
Wildbirne (Pyrus communis)
Salweide (Salix caprea)
Eberesche (Sorbus aucuparia)

Pflanzliste II

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)
Ohrchenweiden (Salix aurita)
Roter Holunder (Sambucus racemosa)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Geißblatt (Lonicea periclymenum)

Pflanzliste III

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, Winterglokkenapfel, Graue Französische Renette.

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

LEGENDE

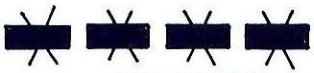
Festsetzungen gem. §9 Abs. 1 u. 7 BauGB



Abgrenzung der Änderung



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches



Wegfallende Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichhes

WA — Allgemeines Wohngebiet

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

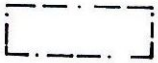
0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,6) — Geschossflächenzahl (GFZ)

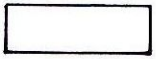
o — Offene Bauweise

max. 2 WE — Maximal 2 Wohneinheiten zulässig je Einzelhaus

E — nur Einzelhäuser zulässig



Überbaubare Grundstücksfläche gem. §23 Bau NVO



Nicht Überbaubare Grundstücksfläche gem. §23 Bau NVO

VERKEHRSFLÄCHEN

ET — Straßenbegrenzungslinie
Ausbau im eingeschränkten Trennungsprinzip

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN GEM. §81 ABS. 4 BauONW

SD/WD — Es sind nur **Satteldächer bzw. Walmdächer mit einer Dachneigung bis 38 Grad zulässig**

Alternative Energienutzungen (z.B. Photovoltaik, Solartechnik) SOWIE Gründächer sind zulässig.