

Legende zum Bebauungsplan Nr. 35 "An der Ley" in Kreuztal gem. § 9 BauGE

Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen Auch die Straßenbegrenzungslinien stellen Abgrenzungen unterschiedlicher

Abgrenzung des Änderungsbereiches der 7. Änderung Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe. Anlagen für Verwaltungen. 4. Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig:

Tankstellen

Gartenbaubetriebe.

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

 Wohngebäude, 2. Geschäfts- und Bürogebäude, 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des

Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

7. Tankstellen, 8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a) Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a) Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der im Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets.

Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse zwingend

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschoßflächenzahl (GFZ) Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände sind ganz

Bauweise gem. §22 BauNVO

Offene Bauweise

Offene Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig mit maximal 2 bis 10 Wohneinheiten zulässig

Einzel- und Doppelhäuser zulässig mit je 2 bzw. 4 WE je Einzelhaus bzw. max. 2 WE je Doppelhaushälfte.

erklärung für alle Schadensansprüche vom Wald her, vorliegt.

vor die Baugrenze kann zugelassen werden.

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die Festsetzungen von Baugrenzen (blau). Ein Vortreten von Gebäudeteilen von höchstens 80 cm

> Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind allgemein und nach Absatz 2 als Ausnahme zulässig. Nebenanlagen, die innerhalb des dem Wald zugewandten nichtüberbaubaren Fläche liegen, sind nur dann zulässig, wenn eine Verzichts-

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung

Fläche für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindergarten)

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie

Mischverkehrsfläche (M) Trennsystem (T)

öffentliche Parkfläche

C Stellfläche für Müllcontainer

Grünflächen

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

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, (dient dem Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nach dem BnatSchG § 8a) Einzelheiten sind den besonderen textlichen Festsetzungen unter F zu entneh

Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (dient zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und ■ Landschaft nach dem BNatSchG § 8a). Einzelheiten sind den besonderen textlichen Festsetzungen unter F zu entneh Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und son-**Pflanzlisten**

stigen Bepflanzungen.

sonstige Bepflanzung

Gehrecht

Fahrrecht

unterhaltung).

Sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter

immissionsschutzgesetzes (Schallimmissionen).

bewertete Schalldämmaße haben:

1 20 bis 24

2 | 25 bis 29

Satzungsbeschlusses.

9 Höhenlinie mit Höhenangabe

Stützmauer

Gebäude vorhanden

Grundstücksgrenze vorhanden

30 bis 34

Sonstige Darstellung ohne Satzungscharakter

——— Grundstückseinteilung nach Umlegungsverfahren

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Gestaltungsvorschriften gem. § 81 Abs. 4 BauNW

gesetzlich festgelegte Überschwemmungslinie

Überschwemmungsgebiet

Naturdenkmal

TH 334,0 Traufhöhen in Metern über NN.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (G-F-L)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Gewässer-

Umgrenzung der Flächen, für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-

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

SSK erforderliche Schalldämmaße in Rw in dB Lma in dB

25 bis 29

30 bis 34

35 bis 39

Für Wohnräume kann eine SSK niedriger zugelassen werden. Ausnahmsweise

den, wenn der Nachweis erbracht wird, daß der Außenlärmpegel wegen beispiel-

weise hinzugekommener Bebauung (Abschirmung) geringer ist als zur Zeit des

Nachrichtlich übernommene, nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene

Satteldach-Walmdach mit einer Dachneigung von 30 - 40° zulässig. Für Neben-

anlagen gem. § 14 BauNVO und für untergeordnete Wohnanbauten bis zu

Höhenlinien festgesetzt. Abweichungen von bis zu 10 Grad sind zulässig.

1. Pfannen, Bitumenschindeln, Kunststoff- und Naturschieferschablonen in

Ausnahmen, wie z. B. Sonnenkollektoren, Solarzellen, Gründächer u. ä.

den Farbtönen Basaltgrau nach RAL 7012, rotbraun nach RAL 8012 oder

Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte (Loggien) sind zulässig. Die

Länge der Dachaufbauten darf maximal 50 % der Trauflänge und bei den

einem Drittel der vorhandenen bebauten Grundfläche sowie Garagen kann auch Flachdach zugelassen werden.

In Bereichen ohne Festsetzung der Firstrichtung wird die Firstrichtung parallel in

Als Dacheindeckung sind nur folgende Dacheindeckungen zulässig:

Kupferbraun nach RAL 8004 oder dunkler zulässig.

Loggien maximal 1/3 der Trauflänge betragen.

Ziffern 1-6 dienen dem Ausgleich für Erschließungsanlagen

Anpflanzen von heimischen Sträuchern (Pflanzweite 1 x 1 m) und Bäumen

Waldrand. Die restliche Fläche wird als Obstwiese angelegt (ca. 10 bis 15

der Fläche auf 2 x pro Jahr zu beschränken. Das Mähgut ist abzufahren.

Anpflanzen von heimischen Sträuchern (Pflanzweite ca. 1 x 1 m) als 10 m breiter

Extensive Wiesenfläche. Zur Vermagerung des Wiesenbereiches ist das Mähen

Natürliche Sukzession. Das Mähen der Wiesenbereiche ist auf 2 x pro Jahr zu

Anpflanzen von heimischen Sträuchern (Pflanzweite ca. 1 x 1 m) und Bäumen

Der westliche Waldrand wird auf einer Breite von 30 m und einer Länge von ca.

naturnaher Waldrand mit heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Der

150 m stark durchforstet. Es ist hier um die noch vorhandenen Fichten ein

verbleibende Teil der Ausgleichsfläche wird geringer durchforstet und die

entstehenden Lücken mit heimischen Bäumen wieder aufgeforstet.

können zugelassen werden.

Bes.textliche Festsetzungen

Fläche 1 ca. 1.150 qm

Fläche 2 ca. 2.100 qm

Fläche 3 ca. 230 qm

Fläche 4 ca. 2.800 qm

Fläche 5 ca. 800 qm

Fläche 6 ca. 5.100 qm

Fläche I ca. 25.100 qm

Aufbau eines Waldrandes.

Maßnahme

(Pflanzweite ca. 10 x 10 m).

Artenzusammensetzung s. Pflanzliste.

Artenzusammensetzung s. Pflanzliste.

beschränken. Das Mähgut ist abzufahren.

Artenzusammensetzung s. Pflanzliste.

Artenzusammensetzung s. Pflanzliste.

Artenzusammensetzung s. Pflanzliste 1.

Maßnahmen dienen dem Ausgleich Bebauung

oder Obstbäumen. Pflanzweite ca. 10 x 10 bzw. 5 x 5 m.

Ausgleichsflächen und Pflanzen

kann von den Festsetzungen über zu treffende Maßnahmen abgewichen wer-

übrige Bauteile

45 bis 49

50 bis 54

55 bis 59

Zugunsten der Anlieger (A)

Zugunsten der Stadt (S)

Pflanzenliste 1 Art der Pflanzung:	Waldrandbereiche / Waldmäntel - Dreiecksverband 1 x 1 m				
Name	Botanischer Name	Qualität	Größe StU	Antei	
Stieleiche	Quercus robur	H. 2xv.	10-12	10 %	
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	H. 2xv.	10-12	10 %	
Esche	Fraxinus excelsior	H. 2xv.	. 10-12	10 %	
Hainbuche	Carpinus betulus	Hei. 1xv.	100-150	9 %	
Wildkirsche	Prunus avium	Hei. 1xv.	100-150	4 %	
Haselnuß	Corylus avellana	Str. 1xv.	70-90	6 %	
Weißdorn	Crataegus monogyna	Str. 1xv.	70-90	12 %	
Schlehe	Punus spinosa	Str. 1xv.	70-90	9 %	
schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Str. 1xv.	70-90	6 %	
Hundsrose	Rosa canina	Str. 1xv.	70-90	6 %	

Name	Botanischer Name	Qualität	Größe StU	Antei
Stieleiche	Quercus robur	H. 2xv.	10-12	15 %
Esche	Fraxinus excelsior	H. 2xv.	10-12	13 %
Eberesche	Sorbus aucuparia	H. 2xv.	10-12	5 %
Haselnuß	Corylus avellana	Str. 1xv.	70-90	10 %
Weißdorn	Crataegux monogyna	Str. 1xv.	70-90	20 %
Schlehe	Punus spinosa	Str. 1xv.	70-90	15 %
Hundsrose	Rosa canina	Str. 1xv.	70-90	7 %
Salweide	Salix caprea	Str. 1xv.	70-90	15 %

Art der Pflanzung:	Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen, Alleen		
Name	Botanischer Name	Qualität	Größe StU
Stieleiche	Quercus robur	H. 2xv.	10-12
Winterlinde	Tilla cordata	H. 2xv.	10-12
Bergahorn	Acer pseudopistanus	H. 2xv.	10-12
Buche	Fagus sylvatica	H. 2xv.	10-12
Esche	Fraxinus excelsior	H. 2xv.	10-12

Obstbäume / Obstwiesen / Obstbaumreihen

H. 2xv.

10-12

10-12

Thunzelliste +	Obstaulite / Obstaulite		
Art der Pflanzung:	Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihe		
Name		Qualität	
Apfel:	Jakob Lebel Kaiser Wilhelm Danziger Kantapfel	H. 2xv. H. 2xv. H. 2xv.	
£	Schöner aus Nordhausen Landsberger Renette	H. 2xv. H. 2xv.	
Birne:	Clapps Liebling Gellerts Butterbirne Bergamotte	H. 2xv. H. 2xv. H. 2xv.	
V:racha.	Conference	H. 2xv.	
Kirsche:	Kassins Frühe	H. 2xv.	

Späte Knorpelkirsche

Hauszwetsche

Ontariopflaume

Pflanzenliste 4

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

Hierunter sind alle gärtnerischen gestalteten Grünflächen zu verstehen. Die + Hausgärten dienen dem Ausgleich für die Bebauung. Näheres siehe unter besondere textliche Festsetzungen

Besondere textliche Festsetzungen

Maßnahmenkatalog zur Hausgartengestaltung

I. Anpflanzung von einheimischen Gehölzen

a)Anpflanzung von Einzelbäumen (Pflanzlisten A) Anpflanzung von Hochstammbäumen 1. Ordnung (Einflußbereich 100 qm) bzw.

2. Ordnung (Einflußbereich 50 qm) Verankerung der Bäume und Schutz vor Beschädigung sowie Sicherung der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: vier Jahre

b)Anpflanzung von Gehölzgruppen und freiwachsenden Hecken

(Pflanzlisten B)

Anpflanzung von Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern

Je 100 qm versiegelter Fläche ein Baum 1. Ordnung oder zwei Bäume 2. Ordnung oder 40 Sträucher

II. Anpflanzung von Obstbäumen (Pflanzlisten C)

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:

III. Anlage von naturnahen Wiesen und Krautsäumen

Apfel, Birne, Süßkrische und/oder Pflaume bzw. Zwetsche

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.

Fläche I ca. 25.100 qm

Die Fläche I dient dem Ausgleich für die Bebauung. Maßnahmenkatalog:

Der westliche Waldrand wird auf einer Breite von 30 m und einer Länge von ca. 150 m stark durchforstet. Es ist hier um die noch vorhandenen Fichten ein naturnaher Waldrand mit heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Der verbleibende Teil der Ausgleichsfläche wird geringer durchforstet und die ent stehenden Lücken mit heimischen Bäumen wieder aufgeforstet. Artenzusammensetzung: siehe Pflanzliste 1 Für das Plangebiet können jedoch nur 12.820 qm in Ansatz gebracht

und den Bauherren über die Ausgleichssatzung in Rechnung gestellt werden.

Rotbuche (Fagus sylvatica) Gemeine Esche (Fraxinus excelsior) Traubeneiche (Quercus petraea) Stieleiche (Ouercus robur) Winterlinde (Tilia cordata)

Bäume 2. Ordnung: Feldahorn (Acer campestre) Spitzahorn (Acer platanoides) Roterle (Alnus glutinosa) Hainbuche (Carpinus betulus) Hänge- o. Sandbirke (Betula pendula)

Bergulme (Ulmus glabra)

Wildapfel (Malus sylvestris) Vogelkirsche (Prunus avium) Frühe Traubenkirsche (Prunus padus) Wildbirne (Pyrus communis) Salweide (Salix caprea)

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) hrchenweiden (Salix aurita) Roter Holunder (Sambucus racemosa) Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus

Eberesche (Sorbus aucuparia)

ERÖFFNUNGSBESCHLUSS

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, Winterglokgenapfel, Graue Französische Renette.

Geißblatt (Lonicea periclymenum)

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)

Hauszwetsche, Große Grüne Reneclode, Wagenheims Frühzwetsche, Mirabelle von Nancy, Zimmers Frühzwetsche.

VERFAHRENSABLAUF der 7. ÄNDERUNG des BP. NR. 35 AN DER LEY

BETEILIGUNG DER BÜRGER

SATZUNG DER STADT KREUZTAL 7. ÄNDERUNG BP. NR. 35 "AN DER LEY"

KREUZTAL, DEN 23.01.02

20cm and Bürgermeister

Die Stadt Kreuztal hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Der Rat der Stadt Kreuztal hat die Änderung/Aufstellung/ Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung Aufhebung dieses Bebauungsplanes gem. §2 BauGB vom 27. Aug. 1997 am 28. 06. 2001 beschlossen. gem. §3 Abs.1 BauGB vom 27. Aug. 1997 unterrichtet und ihnen in der Zeit vom Der Eröffnungsbeschluß wurde am 25.07.2001 heit zu Äußerung und Erörterung gegeben. ortsüblich bekanntgemacht. Der Bürgermeister: Gaus **ENTWURFSBESCHLUSS** . BETEILIGUNG DER TÖB Der Rat der Stadt Kreuztal hat am 28.06, 2001 den Die Stadt Kreuztal hat die Träger öffentlicher Belange Vorentwurf sowie die Begründung dieses Bebauungsplanes gem. § 4 BauGB vom 27. AUG. 1997 in der Zeit zum Entwurf und damit zur Offenlegung beschlossen. vom 27.07. 2001 bis 13.09. 2001 beteiligt. Die Bekanntmachung ist am 25.07.2001 erfolgt. reuztat 14.01.2002 -Der Stadtdirektor: Der Bürgermeister: Der Bürgermeister: soun J Voalle S SCHLUSSBEKANNTMACHUNG OFFENLEGUNG Der Satzungsbeschluß sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gem. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. §3 Abs.2 BauGB vom 27. Aug. 1997 in der Zeit vom 13.08.2001 bis 13.09.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden. jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Der Bürgermeister: Der Bürgermeister: Jalens **PLANGRUNDLAGE** Diese Kopie stimmt mit dem Originalbebauungsplan und den Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dez. 1990. darauf verzeichneten Vermerken überein. Stand der Plangrundlage: Der Bürgermeister