

A. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Grenze zwischen den Bebauungsplänen Nr. 40 und 41 • • • • Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Auch Straßenbegrenzungslinien stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Ausnahmsweise können zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe Anlagen für die Verwaltung Nicht zulässig sind: 1. Gartenbaubetriebe 2. Tankstellen Mischgebiet gem. § 6 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO Wohngebäude Geschäfts- und Bürogebaude Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sonstige Gewerbebetriebe 5. Anlagen für die Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke 6. Gartenbaubetnebe Nicht zulässig sind. Tankstellen 2. Vergnügungsstatten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die nicht überwiegend gewerblich genutzt sind. 3. Vergnugungsstatten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend gewerblich genutzt sind. außerhalb der Teile des Gebietes, die nicht überwiegend gewerblich genutzt Kerngebiet gem. § 7 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 bis 8 BauNVO Geschäfs-, Büro- und Verwaltungsgebäude Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sonstige nicht wesentlich storende Gewerbebetriebe Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale, gesundheitliche und sportliche 5. Wohnungen für Aufsicht und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ab dem 1 Obergeschoß 6. sonstige Wohnungen ab dem 1 Obergeschoß Ausnahmesweise können zugelassen werden: 1. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen Nicht zulässig sind: Vergnugungsstätten Wohnungen im Erdgeschoß Tankstellen, die nicht im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen erngebiet gem. § 7 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 bis 8 BauNVO Geschäfs-, Büro- und Verwaltungsgebaude Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sonstige nicht wesentlich storende Gewerbebetriebe Anlagen fur kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Ausnahmesweise konnen zugelassen werden: 1. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhausern und Großgaragen Nicht zulässig sind: Vergnugungsstätten Tankstellen, die nicht im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen Wohnungen Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gutern und Dienst-leistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen fur den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 BauGB Fläche für den Gemeinbedarf Schule Maß der baulichen Nutzung **O_4** Grundflächenzahl (GRZ) (1_2) Geschoßflächenzahl (GFZ)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

TH MAX. 8.50M g der Außenwand mit der Dachhaut TH-Max.: als Höchstgrenze TM-Min.: als Mindestgrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Offene Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 Abs. 5 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien (rot) und Baugrenzen (blau) bestimmt. Ist eine Baulinie festgesetzt, so muß auf dieser Linie gebaut werden. Geringfügiges Vor- und Zurücktreten bis zu 60 cm von Gebäudeteilen kann zugelassen werden, ausgenommen in den von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Flächen. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude oder Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Geringsfügige Vorsprünge bis zu 60 cm von Gebäudeteilen können zugelassen werden, ausgnommen in den von jeglicher Bebauung

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO den von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Flächen zur Gewässerunterhaltung

Verkehrsflächen ========== Straßenbegrenzungslinie Straßenverkehrfläche Bürgersteig Fahrbahn nur Darstellung, keine Festsetzung Bürgersteig Mischungssystem (Mischverkehrsfläche) **T** Trennsystem ▲ Einfahrt Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: **F** Fußweg R Radweg

Versorgungsanlage

Zweckbestimmung:

=========

Offentliche Grunflache

Private Grünfläche

Zweckbestimmung.

ooood Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Bäume I. Ordnung

Wiesen und Krautflächen

Zu erhaltende Bäume

F Fahrrecht

Bäume II. Ordnung oder Obstbäume

Spielplatz

Parkanlage

max. 4,50 m Breite zulassig.

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Flächen für Versorgungsanlagen fur die Abfallentsorgung und die

Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Im Bereich der Hauser Ernsdorfstr 44 - 48 sowie der talseitigen Behauung an der

In der privaten Grunflache zwischen Busbahnhof und MK 2 sind max. 4 fußläufige

ung an der Straße "Zum Erbstollen ist pro Erschließungseinheit eine Zufahrt von

Verbindungen im Abstand von jeweils 20 m mit einer Breite von jeweils 1,50 m

zulässig. In der privaten Grünfläche im Bereich der dreigeschossigen Wohnbebau-

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur

[00000] Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9

Obezitterto Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, die dem Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft gem.

• • • • Umgrenzung von Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und fur Erhaltung von

SONSTIGE PLANZEICHEN MIT SATZUNGSKARAKTER

Parkdeck mit Fassadenbegrünung (Pflanzvorschlagsliste 5) und extensiver Dach-

GA/ST begrünung mit Sedum-Arten und niedrigen Stauden für Substratstärken ab 8 cm

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelt-einwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Schallimmissionen)

erforderliches Schalldämmaß Rw Außenlärmpegel Lma mittlerer Spitzenpegel L1a

20 bis 24 25 bis 29 45 bis 49 50 bis 54 55 bis 59 60 bis 64

25 bis 29 30 bis 34 50 bis 54 55 bis 59 60 bis 64 65 bis 69

Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen über zu treffende Maßnahmen

abgewichen werden, wenn der Nachwies erbracht wird, daß der Außenlärmpegel

wegen beispielsweise hinzugekommener Bebauung (Abschirmung) geringer ist, als

Bei Bauvorhaben jeglicher Art sind das Bergamt Siegen, der Wasserverband Sieger-

land und die Barbara Rohstoffbetriebe GmbH zu beteiligen (evtl. Gutachten).

Umgrenzung von Flächen zur Gewässerunterhaltung, die von jeglicher Bebauung

3 30 bis 34 35 bis 39 55 bis 59 60 bis 64 65 bis 69 70 bis 74

4 35 bis 39 40 bis 44 60 bis 64 65 bis 69 70 bis 74 75 bis 79

Für Wohnräume kann eine SSK niedriger zugelassen werden.

In den wie folgt festgesetzten Bereichen müssen nach außen abschließende

Bauteile (Wände, Fenster usw.) von Schlafräumen mindestens nachstehende

(A) zugunsten der Anlieger 1 - 4

(Al) zugunsten der Allgemeinheit

(B) zugunsten der Anlieger der Erschließungsstraße

zugunsten der Stadt

Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

ST Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

bewertete Schalldämmaße haben.

zur Zeit des Satzungsbeschlusses!

GA Umgrenzung von Flächen für Garagen

ooooo (Pflanzvorschlagsliste 6)

=== Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende schmale Flächen

§ 8 a Bundesnaturschutzgesetz dienen. Nahere Erlauterungen sind unter Punkt F

den besonderen textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Umgrenzung von Flachen zum Anpflanzen von Baumen und Strauchern gem § 9

Stahlerwiese und im weiteren Verlauf entlang der Ernsdorfstraße sind jeweils eine

Grundstuckszufahrt mit einer max. Breite von 3,50 m zulässig.

Fußgängerbereich P Öffentliche Parkplätze

TH MIND. 6.00M Höhe der baulichen Anlagen, Traufhöhe: Schnittpunkt der senkrechten Verlänge-

Geschlossene Bauweise

----- Baulinie ----- Baugrenze

Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht freizuhaltenden Flächen.

Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 1 BauNVO allgemein und nach Abs. 2 als Ausnahme in nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen in SONSTIGE PLANZEICHEN OHNE SATZUNGSKARAKTER

E Erhaltenswerte Gebäude Fläche zum Abstellen von Mülltonnen

Gebäude vorhanden Grundstücksgrenze vorhanden

------ Achse des Kronprinz-Friedrich-Wilhelm-Erbstollen

--- - Achse der verrohrten Gewässer

Böschungen vorhanden _____ Höhenlinie (296 ü. NN)

⊗ Kanaldeckel

Straßeneinlauf

D. GESTALTUNGSVORSCHRIFT GEM. § 81 ABS. 4 BAUO NW

SD In den so gekennzeichneten Gebieten sind nur Satteldächer zulässig. ← → Hauptfirstrichtung

35°-50° Dachneigung

Fur Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO können auch geringere Dachneigungen sowie Flachdächer zugelassen werden.

NACHRICHTLICH UBERNOMMENE NACH ANDEREN GESETZLICHEN VOR-SCHRIFTEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

nlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen B 508 Plan festgestellt

F. BESONDERE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ersatzflache I

schlagsliste 2) sowie Entwicklung einer extensiv gepflegten Wiesen- und Krauta Ersatzflache II a)

Anpflanzen von standortgerechten heimischen Baumen II. Ordnung (Pflanzvor-

Entwickeln einer extensiven Wiesen- und Krautfläche mit einzelnenen standortgerechten heimischen Strauchern (Pflanzvorschlagsliste 3) **b** Ersatzfläche II b)

Anlage einer mehrreihigen naturnahen Hecke mit standortgerechten heimischen Sträuchern und Bäumen II. Ordnung (Pflanzvorschlagslisten 2 und 3) C Ersatzfläche II c)

Entwickeln einer extensiven Wiesen- und Krautfläche mit einzelnen standortgerechten heimischen Sträuchern (Pflanzvorschlagsliste 3) **a** Ersatzfläche III a)

Anlage einer mehrreihigen naturnahen Hecke mit standortgerechten heimischen Sträuchern und Bäumen II. Ordnung (Pflanzvorschlagslisten 2 und 3) **b** Ersatzflache III b)

Entwickeln einer extensiven Wiesen- und Krautfläche mit einzelnen standortgerechten heimischen Strauchgruppen und Baumen I. und II. Ordnung (Pflanzvorschlagslisten 1, 2 und 3) als Allee im Pflanzabstand von 15 bis 20 m **C** Ersatzfläche III c)

siehe III b) d Ersatzfläche III d)

> siehe III a) **e** Ersatzfläche III e) siehe III a)

f Ausgleichsfläche III f) siehe III b)

Ausgleichsfläche III g)

Angrenzend an das Objekt Anlage einer mehrreihigen naturnahen Hecke mit standortgerechten heimischen Sträuchern und Bäumen II. Ordnung und auf den entfernteren Flächen Entwickeln einer extensiven Wiesen- und Krautfläche mit Obstbäumen (Pflanzvorschlagslisten 2, 3 und 4) h Ersatzfläche III h)

Unmittelbar an den Spielplatz angrenzende siehe III a), auf der entfernteren Fläche wird eine extensive Wiesen- und Krautfläche mit einzelnen Bäumen I. Ordnung entwickelt (Pflanzvorschlagsliste 1)

sowie Reduzierung der versiegelten Flächen

Ersatzfläche III i) Verbesserung der Parkanlage durch Anpflanzen von standortgerechten Sträuchern (Pflanzvorschlagsliste 3), Entwickeln einer extensiven Wiesen- und Krautfläche

K Ersatzfläche III k) siehe III b)

Ersatzfläche III I siehe III b) m Ersatzfläche III m)

Anlage einer extensiven Wiesen- und Krautfläche mit Strauchgruppe (Pflanzvorschlagsliste 3) n Ausgleichsfläche III n)

siehe III b) • Ausgleichsfläche III o

siehe III g)

5a. 2.OFFENLEGUNG Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. §3 BauGB vom 8. Dez. 1986 in der Zeit haben gem. §3 BauGB vom 8. Dez. 1986 in der Zeit

vom 30.06.1993 bis 30.07.1993 vom 16.11.1993 bis 16.12.1993 jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Kreuztal, 26. APR. 1995 Der Stadtdirektor: 5c. 4.OFFENLEGUNG Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung Der Entwurff dieses Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. §3 BauGB vom 8. Dez. 1986 in der Zeit haben gem.. §3 BauGB vom 8. Dez. 1986 in der Zeit vom 14.11.1994 bis 14.12.1994 bis jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen Kreuztal, 26 APR. 1995 Der Stadtdirektor:

G. PFLANZVORSCHLAGSLISTEN

Bergahorn (Acer pseudoplatanus) Rotbuche (Fagus sylvatica) Gemeine Esche (Fraxinus excelsior) Traubeneiche (Quercus petraea) Stieleiche (Quercus robur) Winterlinde (Tilia cordata) Sommerlinde (Tilia platyphyllos) 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) Bruchweide (Salix fragilis) Eberesche (Sorbus aucuparia) Gemeine Haselnuß (Corylus avellana) Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)

> Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus oxyacantha) Seidelbast (Daphne mezerum) Heckenkirsche (Lonicer xylosteum) Schlehe (Prunus spinosa) Faulbaum (Rhamnus frangula) Wildrosen: Hundsrose (Rosa canina) Heckenrose (Rosa corymbifera) Filzrose (Rosa tomentosa) Blaugrünerose (Rosa vosagiaca Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum) Himbeere (Ribes idaeus) Kratzbeere (Ribes caesius)

Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)

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

Bittenfelder Sämling, Boikenapfel, Charlamowski, Freudenberger Nützerling, Freudenberger Schloßrenet te, 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.

Brombeere (Rubus fruticosus)

Öhrchenweiden (Salix aurita)

Doppelte Philippsbirne, Gute Graue, Köstliche von Charneau, Neue Poiteau, Speckbirne, Siegerländer Süßkirsche: Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Schwarze Knor-

pelkirsche, Hedelfinger-Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Vogelkirschen-Sämling (wur-

Gemeine Waldrebe

Klettergewächse:

Parthenocissus tricuspidata Wilder Wein Veitchii" Lonicera henryi lmmergrünes Geißblatt Hedera helix Vitis ciognetiae Scharlachwein Wisteria sinensis Kletterhortensie Hydrangea petiolaris

Celastrus orbiculatus

Clematis vitalba.

Pflanzen zur Dachbegrünung:

Botanischer Name Deutscher Name Höhe Blütenfarbe Blütezeit SEDUMTEPPICH Sedum album in Sorten Sedum flonferum Weihenstep, Gold' Sedum hybridum 'Immergrunchen' 10 15 gelb 6 7 Sedum reflexum Sedum sexangulare Milder Mauerpfeffer 5 10 gelb 6-7 Sedum spurium in Sorten Teppich-Sedum 10-15 rot/weiß 7-8 STEINROSENFLUR Dianthus plumarius Festuca amethystina Hieracium pilosella Petrorhagia saxifraga Sempervivum arachnoideum Spinnwebhauswurz 5 10 rosarot 6 7 Sempervivum-Hybriden Dachwurz LAVENDELHEIDE Dianthus carthusian Dianthus deltoides Helianthemum nummul. Hieracium aurant. Koelena glauca Lavandula angustif. Origanum vulgare Potentilla verna Prunella grandiflora Thymian vulgaris Sedum floriferum 'Weihenstep: Gold' Sedum reflexum Tripmadam blau Sedum sexangulare Milder Mauerpf. 5 10 gelb Sedum spurium in Sorten Teppich Sedum 10 20 rot/weiß <u>IMMERGRÜN</u> Sedum floriferum 'Weihenstep. Gold' Sedum hybridum Mongolen Sedum 10-15 'Immergrünchen' Milder Mauerpfeffer 5-10 gelb Sedum sexangulare

VERFAHRENSABLAUF

Teppich Sedum 10-15 weiß 7-8

2. BETEILIGUNG DER BÜRGER

Sedum spurium

1. ERÖFFNUNGSBESCHLUSS

Album Superbum *

Der Rat der Stadt Kreuztal hat die Änderung/Aufstellung/ Die Stadt Kreuztal hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Aufhebung dieses Bebauungsplanes gem. §2 BauGB vom Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung 8. Dez. 1986 am 17.05. 1990 beschlossen. gem. §3 BauGB vom 8. Dez. 1986 unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 25. 09. 1990 bis 19. 10. 1990 Gelegen-Der Eröffnungsbeschluß wurde am 18.09. 1990 ortsüblich bekanntgemacht. heit zu Äußerung und Erörterung gegeben. Kreuztal, 26 APR. 1995 Der Stadtdirektor: 3. BETEILIGUNG DER TÖB 4. ENTWURFSBESCHLUSS Der Rat der Stadt Kreuztal hat am 21.03 1991 Die Stadt Kreuztal hat die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB vom 8. Dez. 1986 in der Zeit Vorentwurf sowie die Begründung dieses Bebauungsplanes vom 25.10.1990 bis 14.12.1990 beteiligt. zum Entwurf und damit zur Offenlegung beschlossen. Die Bekanntmachung ist am 04.04.1991 erfolgt Kreuztal, 26 APR, 1995 Der Stadtdirektor: 5. 1. OFFENLEGUNG S. ANZEIGEVERFAHREN Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung Mit Verfügung des Regierungspräsidenten vom AZ.: 35. 2. 1 - 2.4 - 95 wurde festgestellt haben gem. §3 BauGB vom 8. Dez. 1986 in der Zeit vom 15.04.1991 bis 16.05.1991 daß gem. § 11(3) BauGB vom 8. Dez. 1986 Rechtsvorschriften jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. bei der Änderung/Aufstellung/Aufhebung dieses Bebauungsplanes nicht verletzt wurden. Kreuztal, 26 APR. 1995 Der Stadtdirektor: Kreuztal, 23 AUG 1995 Der Stadtdirektor: 7. SCHLUSSBEKANNTMACHUNG . PLANGRUNDLAGE Die ordnungsgemaße Durchführung des Anzeigeverfahrens Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des §1 der sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gem. §12 BauGB und Planzeichenverordnung vom 18. Dez. 1990. §4 GO NW in Verbindung mit der Bekanntmachungsverordnung Stand der Plangrundlage: 1989

9. KOPIE

Diese Kopie stimmt mit dem Orlginalbebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

am 31.07.1995 ortsüblich bekanntgemacht worden. Kreuztal, 2 3. AUG. 1995 Der Stadtdirektor: