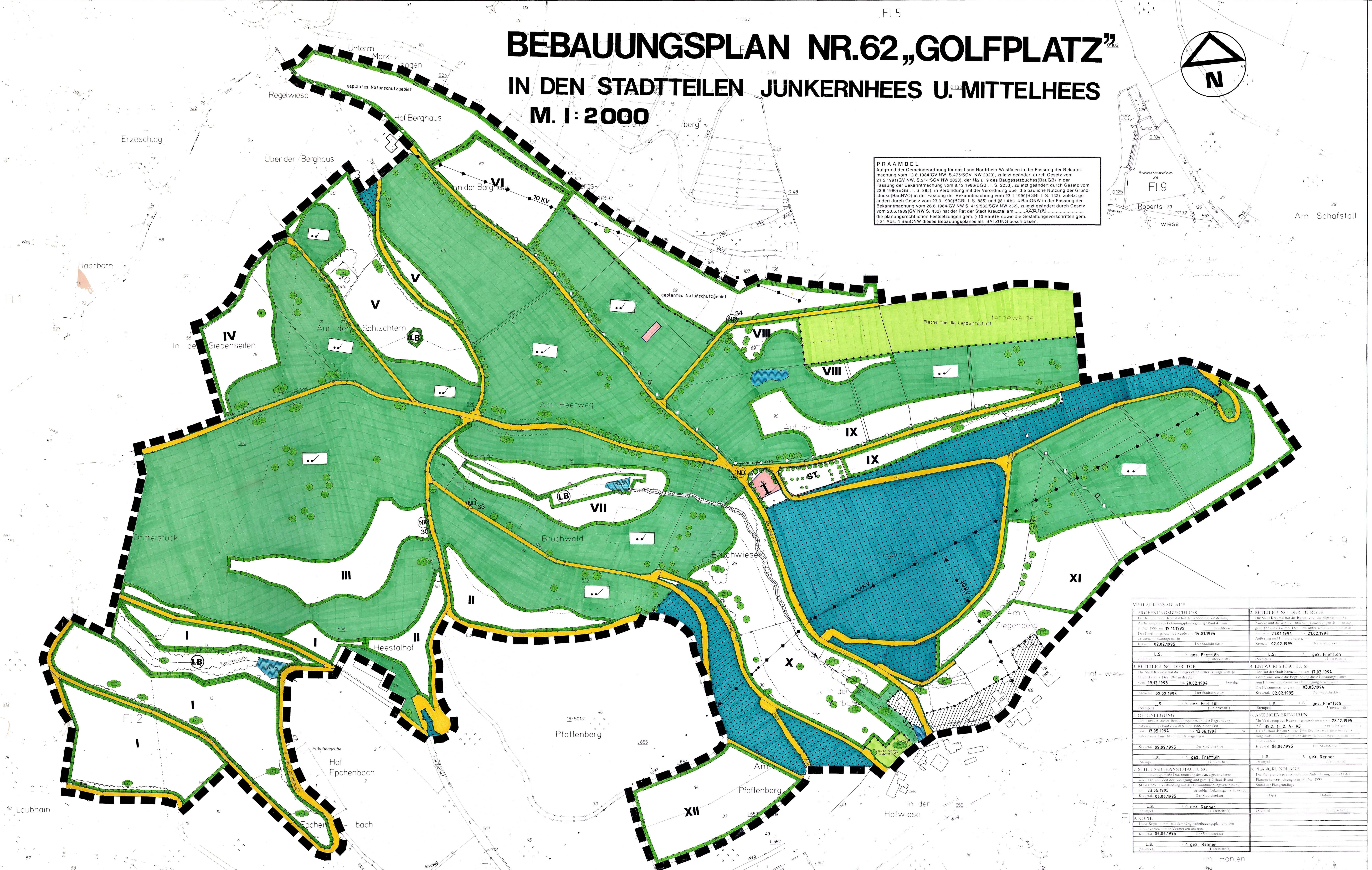
BEBAUUNGSPLAN NR.62 „GOLFPLATZ"

IN DEN STADTTEILEN JUNKERNHEES U. MITTELHEES

M. 1:2000



PRÄAMBEL

Aufgrund der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.8.1984(GV NW. S.475/SGV. NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.5.1991(GV NW. S.214/SGV NW 2023), der §§2 u. 9 des Baugesetzbuches(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986(BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.9.1990(BGBl. I. S. 885), 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 23.9.1990(BGBl. I. S. 885) und §81 Abs. 4 BauONW in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.6.1984(GV NW S. 419/532/SGV NW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.6.1989(GV NW S. 432) hat der Rat der Stadt Kreuztal am 22.12.1994 die planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 10 BauGB sowie die Gestaltungsvorschriften gem. § 81 Abs. 4 BauONW dieses Bebauungsplanes als SATZUNG beschlossen.

VERFAHRENSABLAUF

1. ERÖFFNUNGSBESCHLUSS	2. BETEILIGUNG DER BÜRGER
Der Rat der Stadt Kreuztal hat die Änderung Aufstellung Aufhebung dieses Bebauungsplanes gem. §2 BauGB vom 8. Dez. 1986 am 19.11.1992 beschlossen. Der Eröffnungsbeschluß wurde am 14.01.1994 ortsüblich bekanntgemacht	Die Stadt Kreuztal hat die Bürger über die allgemeinen Ziele, Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. §3 BauGB vom 8. Dez. 1986 unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 21.01.1994 bis 21.02.1994 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben
Kreuztal 02.02.1995 Der Stadtdirektor	Kreuztal 02.02.1995 Der Stadtdirektor
L.S. (Stempel) i.A. gez. Frettlöh (Unterschrift)	L.S. (Stempel) i.A. gez. Frettlöh (Unterschrift)
3. BETEILIGUNG DER TÖB	4. ENTWURFSBESCHLUSS
Die Stadt Kreuztal hat die Träger öffentlicher Belange gem. §4 BauGB vom 8. Dez. 1986 in der Zeit vom 29.12.1993 bis 28.02.1994 beteiligt	Der Rat der Stadt Kreuztal hat am 17.03.1994 Vorentwurf sowie die Begründung diese Bebauungsplanes zum Entwurf und damit zur Offenlegung beschlossen. Die Bekanntmachung ist am 03.05.1994 erfolgt.
Kreuztal 02.02.1995 Der Stadtdirektor	Kreuztal 02.02.1995 Der Stadtdirektor
L.S. (Stempel) i.A. gez. Frettlöh (Unterschrift)	L.S. (Stempel) i.A. gez. Frettlöh (Unterschrift)
5. OFFENLEGUNG	6. ANZEIGEVERFAHREN
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. §3 BauGB vom 8. Dez. 1986 in der Zeit vom 13.05.1994 bis 13.06.1994 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen	Mit Verfügung des Regierungspräsidenten vom 28.12.1995 AZ 35.2. 1- 2. 4- 95 wurde festgestellt, daß gem. § 11(3) BauGB vom 8. Dez. 1986 Rechtsvorschriften bei der Änderung Aufstellung Aufhebung dieses Bebauungsplanes nicht verletzt wurden
Kreuztal 02.02.1995 Der Stadtdirektor	Kreuztal 06.06.1995 Der Stadtdirektor
L.S. (Stempel) i.A. gez. Frettlöh (Unterschrift)	L.S. (Stempel) i.A. gez. Renner (Unterschrift)
7. SCHLUSSBEKANNTMACHUNG	8. PLANGRUNDLAGE
Die ordnungsgemäße Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gem. §12 BauGB und §4 GO NW in Verbindung mit der Bekanntmachungsverordnung am 23.05.1995 ortsüblich bekanntgemacht worden	Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dez. 1990. Stand der Plangrundlage
Kreuztal 06.06.1995 Der Stadtdirektor	(Ort) (Datum)
L.S. (Stempel) i.A. gez. Renner (Unterschrift)	(Stempel) (Unterschrift)
9. KOPIE	
Diese Kopie stimmt mit dem Originalbebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.	
Kreuztal 06.06.1995 Der Stadtdirektor	
L.S. (Stempel) i.A. gez. Renner (Unterschrift)	

E. Besondere textliche Festsetzungen
Ausgleichsflächen u. Pflanzlisten

I. Flächengröße: 8,7 ha

Maßnahmen und Entwicklung:
Einstellung der Intensivnutzung, keine Düngung, kein Walzen, kein Eggen.
Zur Vermagerung sind die Wiesenbereiche in den ersten 2 Jahren 2 x / Jahr zu mähen, das Mähgut ist abzufahren.
Anschl. ist im Bereich der feuchten Senke und am angrenzenden Waldrand die sukzessive Entwicklung eines Krautsaumes anzustreben.
Die vorh. Heckenstrukturen entlang des Weges werden erweitert; sie sollen zusammen mit den Waldrändern und den Feuchtbereichen ein optimales Verbundsystem zwischen Wald und offener Landschaft ermöglichen.
Zur anschließenden Pflege ist die extensive Beweidung der Fläche mit einer Großvieheinheit / ha zulässig, oder eine 1-malige Mahd ab dem 30. Juni.

(Artenzusammensetzung der Gehölzstrukturen siehe Pflanzlisten).

II. Flächengröße: 2,2 ha

Maßnahmen und Entwicklung:
Einstellung der bisherigen Nutzung
Durch Initialpflanzungen ist die sukzessive Entwicklung eines mind. 10 m breiten stufenförmigen, gebuchteten Waldmantels anzustreben. Der Waldmantel soll sich aus einer mehrreihigen Strauch- und Baumschicht zusammensetzen.
Im Anschluß an den Gehölzsaum ist eine breite Krautzone zu entwickeln; hier ist auch die Anlage von Stein-, Totholz- und Reisighaufen sinnvoll. Die Krautzone wird nur sporadisch alle 3-4 Jahre gemäht. Von hier aus erfolgt der Übergang in die extensiv gepflegten Wiesenbereiche, auf denen eine 2-malige Mahd vorgesehen ist.

(Artenzusammensetzung der Gehölzstrukturen siehe Pflanzlisten).

III. Flächengröße: 1,5 ha

Maßnahmen und Entwicklung:
Die Fläche soll nach wie vor als offene Wiesenfläche die Strukturvielfalt in der sonst sehr waldreichen Landschaft erhöhen.
Zur verstärkten Vernetzung zwischen den unterschiedlichen Biotopstrukturen ist die Anlage von groß- und kleinflächigen Feldgehölzen, Feldhecken, sowie Einzelbäumen und Baumgruppen vorgesehen. Die Flächen werden max. 2 x / Jahr ab dem 30. Juni gemäht, das Mähgut ist abzuräumen.

(Artenzusammensetzung der Gehölzstrukturen siehe Pflanzlisten)

IV. Flächengröße: 1,5 ha

Maßnahmen und Entwicklung:

Entwicklung eines mind. 8-10 m breiten, stufenförmig aufgebauten und unregelmäßig gebuchteten Waldmantels durch Initialpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen.
Im Anschluß an die Gehölzpflanzungen ist die sukzessive Entwicklung eines Krautsaumes anzustreben. Der Krautsaum ist sporadisch alle 3-4 Jahre zu mähen, die angrenzenden extensiv gepflegten Wiesenbereiche sind 1-2 mal nach dem 30. Juni zu mähen.
Auch hier ist die Anlage von Stein-, Totholz-, und Reisighaufen sinnvoll.

(Artenzusammensetzung der Gehölzflächen siehe Pflanzlisten).

V. Flächengröße: 3,0 ha

Maßnahmen und Entwicklung:
Ergänzung der vorh. Strukturen durch die Anlage von Feldgehölzen und hecken Vernetzung mit den Mischwaldbereichen durch die Anlage eines mind. 10-15 m breiten mehrreihigen Waldmantels mit breitem Krautsaum. Es ist eine extensive Pflege durch 1-2 malige Mahd /Jahr ab dem 30. Juni vorzusehen. Durch die vorh. Strukturen und deren sinnvolle Ergänzung bildet dieser Landschaftsteil schon nach kurzer Zeit ein wesentliches Ver-bindungsglied zwischen Wald und den Biotopstrukturen der offenen Landschaft

(Artenzusammensetzung der Gehölzstrukturen siehe Pflanzlisten)

VI. Flächengröße: 1,9 ha

Maßnahmen und Entwicklung:
Entfernung der Drainagen.
In den ersten 2 Jahren ist die Fläche 2 mal / Jahr nach dem 30 Juni zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen. Anschließend ist parallel zum Bachverlauf in einer Breite von ca. 20-30 m die natürliche Entwicklung der Krautschicht zu ermöglichen. Diese Flächen werden nur alle 3-4 Jahre sporadisch gemäht.
Die übrigen Bereiche sind als extensive Wiesen 1-2 mal zu mähen.
Entlang des Weges ist die Ergänzung der einseitigen Obstbaumreihe zu einer Obstbaumallee vorzusehen.
Feldgehölze und Baumreihen mit standortgerechter Zusammensetzung sollen zur Vernetzung der unterschiedlichen Biotopstrukturen des Gebietes mit den Feuchtbereichen beitragen.

(Artenzusammensetzung der Gehölzstrukturen siehe Pflanzlisten)

VII. Flächengröße: 1,4 ha

Maßnahmen und Entwicklung:
Beseitigen der Aufstauung und Aufhebung der Verrohrung zur Ermöglichung einer natürlichen Bachentwicklung.
Ergänzung der bachbegleitenden Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen und einer Initialpflanzung von Röhrichten. Der gesamte Bereich wird anfangs 2 mal / Jahr, anschl. lediglich sporadisch alle 3-4 Jahre gemäht.
Die Vernetzung mit den Waldrandbereichen wird durch extensiv gepflegte Wiesenbereiche mit Feldgehölzen, Feldhecken, Benjeshecken und Einzelbäumen ermöglicht.

(Artenzusammensetzung der Gehölzstrukturen siehe Pflanzlisten)

VIII. Flächengröße: 0,7 ha

Maßnahmen und Entwicklung:
Angestrebt ist die natürliche Entwicklung einer Feuchtwiese.
Eine weitere Beweidung dieser Flächen ist nicht zulässig. Die Flächen werden in den ersten 2 Jahren 2 mal / Jahr zur Vermagerung gemäht, das Mähgut ist abzufahren.
Anschl. ist parallel zum Bachverlauf die Entwicklung eines 20-30 m breiten Krautstreifens vorzusehen, der nur alle 3-4- Jahre gemäht wird.
Eine Vernetzung mit den anderen Biotopbereichen des Landschaftsraumes soll durch die Pflanzung von Feldgehölzen, Hecken und Einzelbäumen erreicht werden.

(Artenzusammensetzung der Gehölzstrukturen siehe Pflanzlisten)

IX. Flächengröße: 2,0 ha

Maßnahmen und Entwicklung:
Entwicklung eines mind. 8 m breiten mehrreihigen, gebuchteten Waldmantels mit standortgerechten Gehölzen. Daran angrenzend ist ein ca. 10 m breiter Krautstreifen vorzusehen.
Zur Erreichung einer optimalen Vernetzung mit den Wiesenbereichen ist die Anlage einer Obstwiese auf den benachbarten Flächen geplant.
Die Vernetzung mit den Feuchtbereichen wird durch Baumreihen, Einzelbäume, Benjeshecken und Feldgehölze erreicht.

(Artenzusammensetzung der Gehölzstrukturen siehe Pflanzlisten).

X. Flächengröße: 3,5 ha

Maßnahmen und Entwicklung:
Naturnahe Gestaltung der Uferbereiche des "Mittelheeser Baches".
Entwicklung einer breiten Krautzone im Anschluß an die Uferränder.
Im gesamten Talbereich ist eine extensive Weidenutzung mit max. 1. Großvieheinheit / ha anzustreben.
Die Ergänzung der noch z.T. erhaltenen Obstbestände zu Obstwiesen und die Anlage von Feldgehölzen soll den Vernetzungseffekt mit anderen Biotopbereichen verstärken.

(Artenzusammensetzung der Gehölzstrukturen siehe Pflanzlisten)

XI. Flächengröße: 4,4 ha

Maßnahmen und Entwicklung:
Angestrebt werden soll eine mind. 10 m breite Waldmantelausbildung, mehrreihig, gebuchtet mit standortgerechten Gehölzen und anschließendem 5-10 m breiten Krautstreifen.
Den Übergang zu den Wiesenbereichen bilden Obstwiese, Feldgehölze, Baumreihen und Einzelbäume. Die Pflege erfolgt extensiv durch 1-2 malige Mahd ab dem 30 Juni.
Durch die hohe Strukturvielfalt der zahlreichen Trittssteinbiotope soll eine verstärkte Vernetzung zwischen Wald und Wiesen südöstlich der Straße und mit den nördlichen angrenzenden Biotopen erreicht werden.

(Artenzusammensetzung der Gehölzstrukturen siehe Pflanzschemen).

XII. Flächengröße: 2,6 ha

Maßnahmen und Entwicklung:
Als Überleitung vom Wald zur Wiesenfläche sind an den Rändern der Fläche Gehölzpflanzungen (Feldgehölze, Baumgruppen, Einzelbäume, ähnlich den Waldmantelpflanzungen) vorzusehen.
Die Wiesenbereiche werden extensiv gepflegt. In den ersten Jahren erfolgt ein 2 maliger Schnitt / Jahr ab dem 30 Juni. Das Mähgut wird zur Vermagerung der Fläche abgefahren.
In den darauffolgenden Jahren wird die Fläche zur Vermeidung der Verbuschung 1 x / Jahr im September gemäht. Das Mähgut verbleibt auf der Fläche.

(Artenzusammensetzung der Gehölzstrukturen siehe Pflanzschemen).

Legende zum Bebauungsplan Nr. 62 "Golfplatz" in den Stadtteilen Junkernhees und Mittelhees

A Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung. Auch die Straßenbegrenzungslinien stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar.

Maß der baulichen Nutzung
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen
- Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch Baugrenzen (blau). In diesem Bereich sind nur auf den golfplatzbezogene Anlagen in einer Größe von ca. 200 qm zulässig. Geringfügige Überschreitungen sind möglich.

Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- Gasleitung - unterirdisch
- 10 KV EWS - oberirdisch

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
- Fläche für den Wald
- Fläche für die Landwirtschaft

Grünflächen
- private Grünflächen (innerhalb der privaten Grünflächen sind analgebezogene Nebenanlagen zulässig) Golfplatz
- private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- beziffert — Umgrenzug 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 E zu entnehmen.
- Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von einheimischen standortgerechten Laubbaumen und Sträuchern
- Sonstige Bepflanzung – erhaltenswert –
- Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

Schutzgebiete und Schutzobjekte:
- L — Landschaftsschutzgebiet
- LB — geschutzter Landschaftsbestandteil
- N — Naturschutzgebiet

B Sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter
- ST — Umgrenzungen von Flächen fur Stellplätze

C Sonstige Planzeichen ohne Satzungscharakter
- Grundstücksgrenzen - vorhanden -
- Gebäude - vorhanden -

Wasserflächen und Flächen fur die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Wasserflächen (vorhanden)
- Wasserflächen (geplant)

D Nachrichtlich übernommene nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzung gem. § 9 Abs. 6 BauGB
- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- ND 33 — Naturdenkmale - numeriert
- Satzungsbereich gem. § 4 Abs. 4 WoBauErlG
- renaturierter Bachlauf (Mittelheesbach)

Golfplatz Kreuztal / Bepflanzung
Pflanzenliste zum Bebauungsplan

A. Einzelbäume

Anzahl	Pflanzenart	Qualität	Größe / StU
64	Acer platanoides	H. 3xv. DB.	16 - 18
64	Acer platanoides	H. 4xv. DB.	18 - 20
90	Acer pseudoplatanus	H. 2xv. oB.	8 - 10
90	Acer pseudoplatanus	H. 2xv. oB.	10 - 12
81	Acer pseudoplatanus	H. 3xv. DB.	16 - 18
81	Acer pseudoplatanus	H. 4xv. DB.	18 - 20
210	Alnus glutinosa	H. 2xv. oB.	8 - 10
210	Alnus glutinosa	H. 2xv. oB.	10 - 12
13	Alnus glutinosa	H. 3xv. DB.	16 - 18
13	Alus glutinosa	H. 4xv. DB.	18 - 20
70	Betula pendula	H. 2xv. mB.	8 - 10
70	Betula pendula	H. 2xv. mB.	10 - 12
625	Fagus sylvatica	H. 3xv. mB.	12 - 14
625	Fagus sylvatica	H. 3xv. mB.	14 - 16
22	Fagus sylvatica	StBu. 3xv. mB.	16 - 18
22	Fagus sylvatica	StBu. 4xv. DB.	18 - 20
200	Fraxinus excelsior	H. 2xv. oB.	8 - 10
200	Fraxinus excelsior	H. 2xv. oB.	10 - 12
14	Fraxinus excelsior	H. 3xv. DB.	16 - 18
14	Frasinus excelsior	H. 4xv. DB.	18 - 20
70	Populus tremula	H. 2xv. oB.	8 - 10
70	Populus trumula	H. 2xv. oB.	10 - 12
120	Prunus avium	H. 2xv. oB.	8 - 10
120	Prunus avium	H. 2xv. oB.	10 - 12
5	Prunus avium	H. 3xv. mB.	16 - 18
5	Prunus avium	H. 3xv. mB.	18 - 20
100	Prunus padus	Sol. 3xv. mB.	150 - 200
100	Prunus padus	Sol. 3xv. mB.	200 - 250
420	Quercus robur	H. 2xv. mB.	8 - 10
420	Quercus robur	H. 2xv. mB.	10 - 12
72	Quercus robur	H. 3xv. DB.	16 - 18
72	Quercus robur	H. 3xv. DB.	18 - 20
140	Quercus petraea	H. 2xv. mB.	8 - 10
140	Quercus petraea	H. 2xv. mB.	10 - 12
290	Sorbus aucuparia	H. 2xv. oB.	8 - 10
290	Sorbus aucuparia	H. 2xv. oB.	10 - 12
90	Tilia cordata	H. 2xv. oB.	8 - 10
90	Tilia cordata	H. 2xv. oB.	10 - 12
64	Tilia cordata	H. 3xv. DB.	16 - 18
64	Tilia cordata	H. 4xv. DB.	18 - 20
28	Tilia platyphyllos	H. 3xv. DB.	16 - 18
28	Tilia platyphyllos	H. 4xv. DB.	18 - 20
20	Ulus laevis	H. 3xv. DB.	12 - 14

B. Obstgehölze

Anzahl	Pflanzenart	Qualität	Größe / StU
16	**Apfelhochstämme:**		
4	Danziger Kantapfel	H. 2xv.	10 - 12
4	Jakob Lebel	H. 2xv.	10 - 12
4	Schöner aus Nordhausen	H. 2xv.	10 - 12
4	Landsberger Renette	H. 2xv.	10 - 12
15	**Birnenhochstämme:**		
5	Clapps Liebling	H. 2xv.	10 - 12
5	Gelierts Butterbirne	H. 2xv.	10 - 12
5	Bergamotte	H. 2xv.	10 - 12
10	**Kirschenhochstämme:**		
5	Späte Knorpelkirsche	H. 2xv.	10 - 12
5	Kassins Frühe	H. 2xv.	10 - 12
5	**Pflaumenhochstämme:**		
3	Hauszwetsche	H. 2xv.	10 - 12
2	Ontariopflaume	H. 2xv.	10 - 12

C. Heister

Anzahl	Pflanzenart	Qualität	Größe / StU
190	Acer campestre	Hei. 1xv. oB.	100 - 125
60	Alnus incana	Hei. 1xv. oB.	100 - 125
230	Carpinus betulus	Hei. 1xv. oB.	100 - 125

D. Sträucher

Anzahl	Pflanzenart	Qualität	Größe / StU
35	Crataegus laevigate	Str. 2xv. oB.	60 - 100
485	Crataegus monogyna	Str. 2xv. oB.	60 - 100
755	Cornus mas	Str. 2xv. oB.	60 - 100
2785	Cornus sanguinea	Str. 2xv. oB.	60 - 100
2650	Corylus avellana	Str. 2xv. oB.	60 - 100
1045	Euonymus europaeus	Str. 2xv. oB.	60 - 100
1415	Frangula alnus	Str. 2xv. oB.	60 - 100
10	Ilex aquifolium	Bu. 2xv. mB.	60 - 80
850	Ligustrum vulgare	Bu. 2xv. oB.	60 - 100
1950	Lonicera xylosteum	Str. 2xv. oB.	60 - 100
4655	Prunus spinosa	Str. 2xv. oB.	60 - 100
65	Rhammus cartharticus	Str. 2xv. oB.	60 - 100
1355	Rosa canina	Str. 2xv. oB.	60 - 100
120	Rubus idaeus	Str. 2xv. oB.	60 - 100
695	Salix caprea	Str. 2xv. oB.	60 - 100
1130	Salix cinerea	Str. 2xv. oB.	60 - 100
60	Salix fragilis	Str. 2xv. oB.	60 - 100
315	Salix purpurea	Str. 2xv. oB.	60 - 100
310	Salix triandra	Str. 2xv. oB.	100 - 150
165	Salix virninalis	Str. 2xv. oB.	60 - 100
1085	Sambucus nigra	Str. 2xv. oB.	60 - 100
125	Sambucus racemosa	Str. 2xv. oB.	60 - 100
1190	Viburnum lantana	Str. 2xv. oB.	60 - 100
450	Viburnom opulus	Str. 2xv. oB.	60 - 100

Satzung der Stadt Kreuztal
BP. Nr. 62 „Golfplatz"

L.S.

Kreuztal den, 02.02.1995

gez. Nölling	....	gez. Peter
Bürgermeister	Ratsmitglied	Schriftführerin