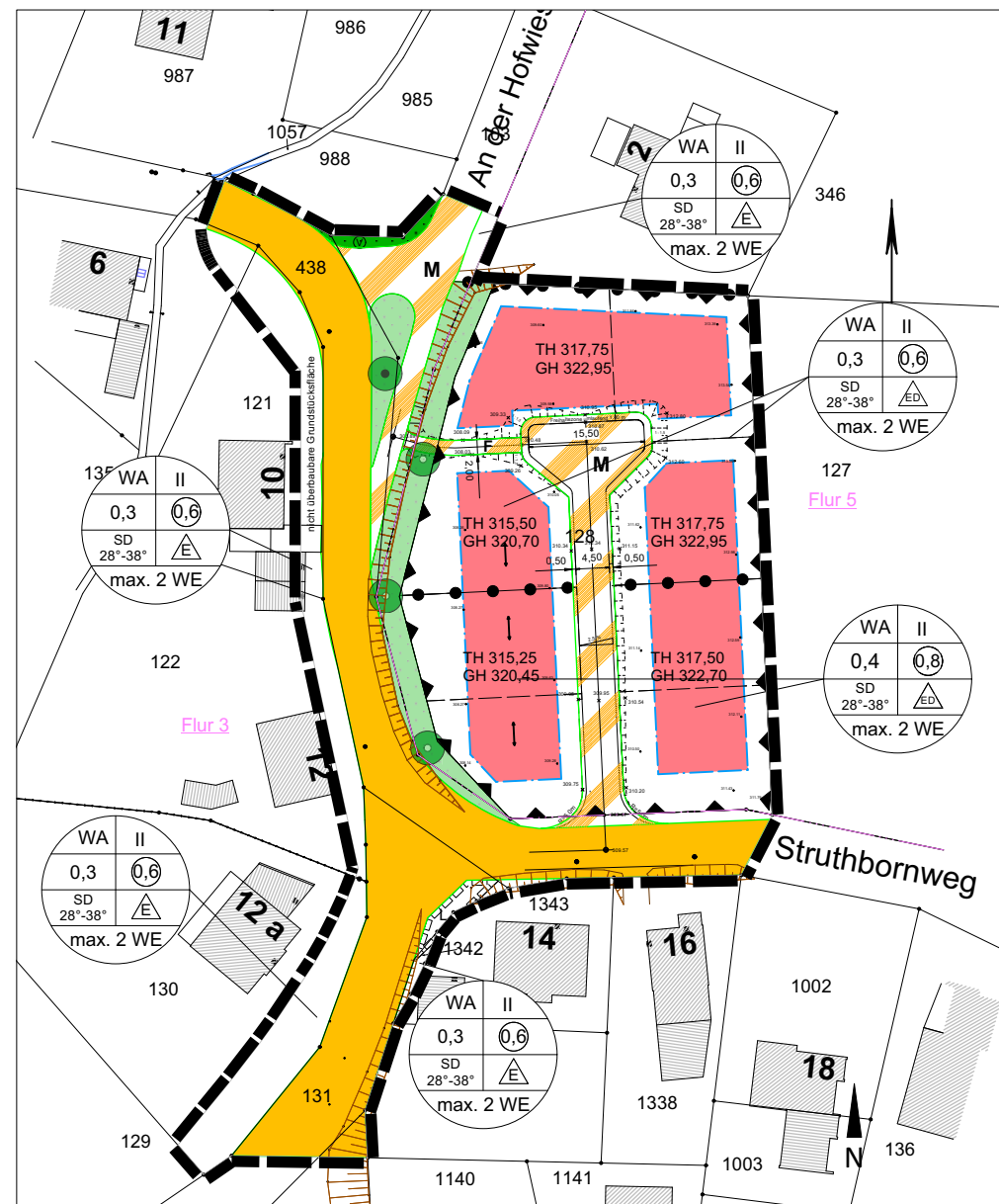


BEBAUUNGSPLAN NR. 108 "AN DER HOFWIESE / STRUTHBORNWEG", STADTTEIL STENDENBACH

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss	
Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für diesen Bebauungsplan wurde am 16.09.2021 vom Rat der Stadt Kreuztal gefasst und am 02.03.2022 öffentlich bekannt gemacht.	
Kreuztal, 10.08.2022	Der Bürgermeister I.A. gez. Kramer
L.S.	gez. Kramer
(Siegel)	(Unterschrift)
2. Reguläre Beteiligung der Öffentlichkeit	
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 11.03.2022 bis zum 11.04.2022 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung wurde am 02.03.2022 öffentlich bekannt gemacht.	
Kreuztal, 10.08.2022	Der Bürgermeister I.A. gez. Kramer
L.S.	gez. Kramer
(Siegel)	(Unterschrift)
3. Reguläre Beteiligung der Behörden / TÖB	
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 10.03.2022 unter Fristsetzung für eine Stellungnahme bis zum 11.04.2022.	
Kreuztal, 10.08.2022	Der Bürgermeister I.A. gez. Kramer
L.S.	gez. Kramer
(Siegel)	(Unterschrift)
4. Satzungsbeschluss	
Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB für diesen Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Kreuztal nach Abwägung aller abwägungsrelevanten Stellungnahmen am 23.06.2022 gefasst.	
Kreuztal, 11.08.2022	Der Bürgermeister i.V. gez. Kass
L.S.	gez. Kass
(Siegel)	(Unterschrift)
5. Schlussbekanntmachung	
Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Bereithaltung der Planunterlagen wurden gemäß § 10 Abs. 3 BauGB und gemäß § 7 GO NW in Verbindung mit der Bekanntmachungsverordnung am 24.08.2022 öffentlich bekannt gemacht.	
Kreuztal, 05.09.2022	Der Bürgermeister I.A. gez. Kramer
L.S.	gez. Kramer
(Siegel)	(Unterschrift)
6. Plangrundlage	
Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Stand der Plangrundlage: Juni 2021.	
Kreuztal, _____	Der Bürgermeister I.A.
(Siegel)	(Unterschrift)
7. Kopie	
Diese Kopie stimmt mit dem Original und den darauf verzeichneten Vermerken überein.	
Kreuztal, _____	Der Bürgermeister I.A.
(Siegel)	(Unterschrift)



Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET gemäß § 4 i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO

- Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147),
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666 / SGV NRW 2023),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- weitere Rechtsgrundlagen

- Nicht zulässig sind:
1. Anlagen für Verwaltungen,
 2. Gartenbaubetriebe,
 3. Tankstellen.

max. 2 WE Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- Maß der baulichen Nutzung gemäß §§ 16-21a BauNVO**
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 0,3** Grundflächenzahl (GRZ)
 - 0,6** Geschossflächenzahl (GFZ)
 - TH/GH** Max. Traufhöhen/Gesamthöhen über NN [m]
Die Traufe ist der Schnittpunkt der Außenkanten der senkrechten Außenwand mit der Dachhaut.
- Bauweise, überbaubare Fläche gemäß §§ 22 u. 23 BauNVO**
- ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze**
 - Überbaubare \ Nonüberbaubare Grundstücksflächen**
- Verkehrsflächen**
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie**
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg / Mischverkehrsfläche**
- Grünflächen**
- öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsgrün**
 - öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Blühwiese**
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Baum zu erhalten/Baum anzupflanzen**
 - Sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 108**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung**
 - Aufschüttung/Abgrabung zur Herstellung des Straßenbaukörpers Baul. Anlagen innerhalb der überbaubaren Flächen sind zulässig.**
 - Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche - Elektrizität**
Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung und von Aufschüttungen freizuhalten
 - Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).**
In dem festgesetzten Bereich müssen nach außen abschließende Bauteile von Schlafräumen mindestens folgende bewertete Schalldämmmaße haben:
Fenster: 35 bis 39 dB
übrige Bauteile: 40 bis 44 dB
Für Wohnräume kann eine SSK niedriger (Fenster: 30 bis 34 dB; übrige Bauteile: 35 bis 39 dB) zugelassen werden.
 - SONSTIGE PLANZEICHEN ohne Festsetzungscharakter**
 - 8** Vorhandene Gebäude, ggf. mit Hausnummer
 - 17** Vorhandene Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
 - Flächen für Böschungen (Bestandsböschungen)**
 - 309,75** Höhenpunkte in Meter über NN
 - geplante Grundstücksgrenzen (als Option)**

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 i.V.m. § 89 BauO NRW

SD Satteldach
Für die Hauptdachflächen der Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 28°-38° zulässig.

Firstrichtung
gilt für alle Hauptgebäude

Vorgärten
Vorgärten dürfen nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden. Sie sind mit Ausnahme der Hauszugänge, Stellplätze und Zufahrten vollständig gärtnerisch zu gestalten und vollständig zu bepflanzen. Großflächig mit Steinen bedeckte Gartenflächen - sog. "Schottergärten" - und auch einzelne mit Steinen bedeckte Flächen als Bestandteile der Gärten außerhalb notwendiger Trittsteine sind nicht zulässig.

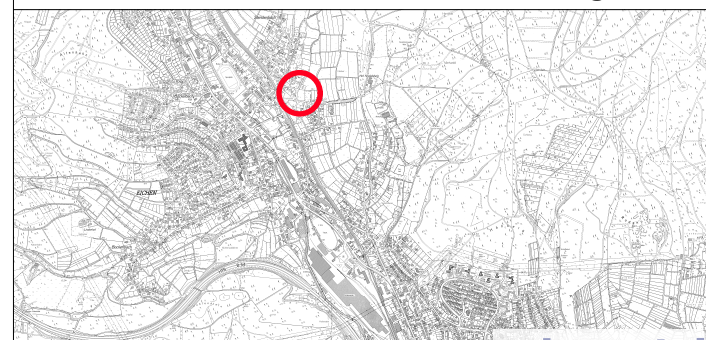
HINWEISE

Kampfmittel
Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfrachtet oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

Denkmalschutz
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 Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der LWL ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

Artenschutz
Bei der Durchführung von Planungen sind die Zugriffsverbote und die sonstigen Regelungen der §§ 44 ff. BNatSchG zu beachten; sie gelten unmittelbar. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es untersagt, Tiere der besonders bzw. streng geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Es ist daher sicherzustellen, dass durch Bauvorhaben und deren Vorbereitungen keine Tiere oder geschützte Arten verletzt oder getötet werden und dass keine Lebensstätten derselben beschädigt oder zerstört werden. Vor dem Hintergrund des aktuellen Verlustes von Insektenbeständen und -arten sowie des Inkrafttretens des Insektenschutzgesetzes des Bundes wird auf den Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen (BfN-Skript Nr. 543) hingewiesen, dessen Inhalte berücksichtigt werden sollen. Weitere Informationen zum Artenschutz bietet das Internet-Fachinformationssystem "Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen" des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW: www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz Weitere Informationen sind außerdem bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein zu erhalten.

Bebauungsplan Nr. 108 "An der Hofwiese/Struthbornweg"



Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)	
Stadtteil Stendenbach	1 : 1.000 (in DIN A 3)
Bearbeitet: K. Merten	Stand: Satzungsbeschluss
Gezeichnet: K. Merten	Datum: 02.06.2022