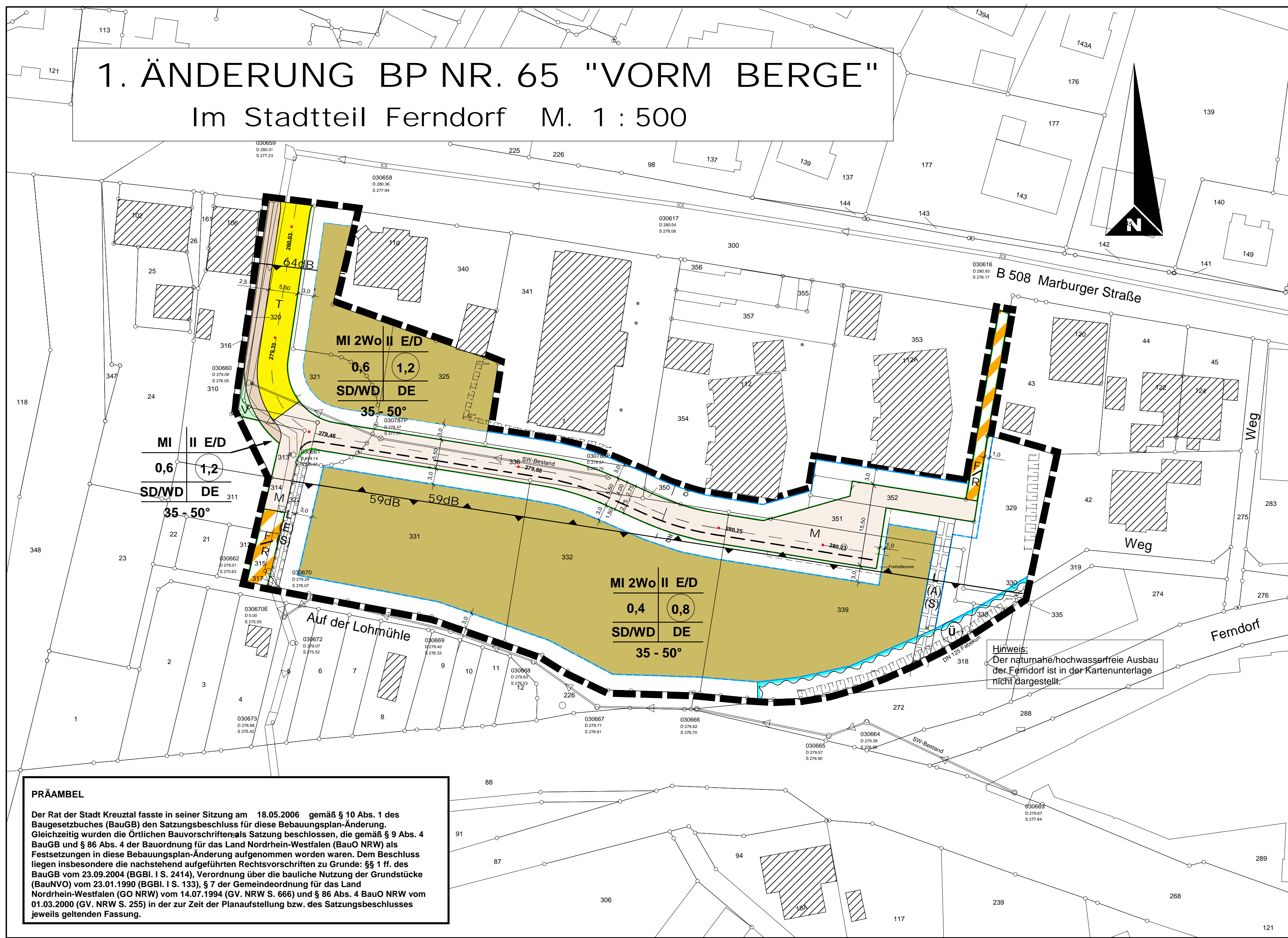


1. ÄNDERUNG BP NR. 65 "VORM BERGE"

Im Stadtteil Ferndorf M. 1 : 500



PRÄAMBEL
Der Rat der Stadt Kreuztal fasste in seiner Sitzung am 18.05.2006 gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) den Satzungsbeschluss für diese Bebauungsplan-Änderung. Gleichzeitig wurden die Ortslichen Bauvorschriften Satzungen beschlossen, die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) als Festsetzungen in diese Bebauungsplan-Änderung aufgenommen worden waren. Dem Beschluss liegen insbesondere die nachstehend aufgeführten Rechtsvorschriften zu Grunde: § 1 ff. des BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666) und § 86 Abs. 4 BauO NRW vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 255) in der zur Zeit der Planaufstellung bzw. des Satzungsbeschlusses jeweils geltenden Fassung.

1. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für diese Bebauungsplan-Änderung wurde am 15.12.2005 vom Rat der Stadt Kreuztal gefasst und am 24.12.2005 öffentlich bekannt gemacht.
Kreuztal, 11.09.2006 Der Bürgermeister
L.S. (Stempel) I.A. Kramer (Unterschrift)

2. Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.12.2005 unter Fristsetzung für eine Stellungnahme bis zum 20.01.2006 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.
Kreuztal, 11.09.2006 Der Bürgermeister
L.S. (Stempel) I.A. Kramer (Unterschrift)

3. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Planorentwurfs und der Begründung vom 02.01.2006 bis zum 20.01.2006 nach Bekanntmachung der Auslegung am 24.12.2005.
Kreuztal, 11.09.2006 Der Bürgermeister
L.S. (Stempel) I.A. Kramer (Unterschrift)

4. Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.03.2006 unter Fristsetzung für eine Stellungnahme bis zum 10.04.2006 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
Kreuztal, 11.09.2006 Der Bürgermeister
L.S. (Stempel) I.A. Kramer (Unterschrift)

5. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Der Planentwurf einschließlich der Begründung und der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat nach Beschluss des Rates der Stadt Kreuztal am 23.02.2006 vom 10.03.2006 bis zum 10.04.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 01.03.2006 bekannt gemacht.
Kreuztal, 11.09.2006 Der Bürgermeister
L.S. (Stempel) I.A. Kramer (Unterschrift)

6. Schlussbekanntmachung

Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Bereithaltung des Planes einschließlich der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB wurden gemäß § 10 Abs. 3 BauGB und gemäß § 7 GO NW in Verbindung mit der Bekanntmachungsverordnung am 23.09.2006 öffentlich bekannt gemacht.
Kreuztal, 29.09.2006 Der Bürgermeister
L.S. (Stempel) I.A. Kramer (Unterschrift)

7. Plangrundlage

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Stand der Plangrundlage:
Kreuztal, _____ Der Bürgermeister
L.S. (Stempel) I.A. Kramer (Unterschrift)

8. Kopie

Diese Kopie stimmt mit dem Original und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
Kreuztal, _____ Der Bürgermeister
L.S. (Stempel) I.A. Kramer (Unterschrift)

Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 bis 3 und Abs. 7 BauGB

Art der baulichen Nutzung

- MISCHGEBIET** gemäß § 6 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
- Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Nicht zulässig sind:
1. Gartenbaubetriebe,
 2. Tankstellen,
 3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 - 21 BauNVO

Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

Grundflächenzahl (GRZ)

Sofern die zeichnerisch dargestellte überbaubare Fläche kleiner ist als die rechnerisch zu ermittelnde zulässige Grundfläche, gilt die kleinere Fläche. D.h., die zulässige Grundfläche entspricht in diesem Fall der überbaubaren Fläche.

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gemäß § 22 und 23 BauNVO

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Ausnahmsweise kann ein Vortreten von Gebäudeteilen von Baugrenzen zulassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Die Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können im Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Entgegen der Sätze 1 bis 3 sind die nichtüberbaubaren Flächen an Gewässerverrohrungen in einer Breite von mindestens 5,00 m beiderseits der Außenkante der Gewässerverrohrung und die nichtüberbaubaren, mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen generell von Bebauungen, Einfriedungen und Nebenanlagen freizuhalten; außerdem ist der nachrichtlich übernommene Hochwasserschutzwall von Bebauungen und Nebenanlagen freizuhalten, hier sind nur Einfriedungen und Aufschüttungen zulässig, sofern die Zustimmung der Unteren Wasserbehörde vorliegt.

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Außer den in den §§ 2 bis 13 BauNVO genannten Anlagen können auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Die Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können im Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Entgegen der Sätze 1 bis 3 sind die nichtüberbaubaren Flächen an Gewässerverrohrungen in einer Breite von mindestens 5,00 m beiderseits der Außenkante der Gewässerverrohrung und die nichtüberbaubaren, mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen generell von Bebauungen, Einfriedungen und Nebenanlagen freizuhalten; außerdem ist der nachrichtlich übernommene Hochwasserschutzwall von Bebauungen und Nebenanlagen freizuhalten, hier sind nur Einfriedungen und Aufschüttungen zulässig, sofern die Zustimmung der Unteren Wasserbehörde vorliegt.

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche mit
- Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsgrün
 - Gehweg
 - Fahrbahn
 - Straßenachse mit geplanten Höhen über NN [m]
 - Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung "Mischverkehrsfläche"

Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"

Grünanlage innerhalb der Verkehrsfläche (Verkehrsgrün)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung "Elektrizität" (Trafostation)

Sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter

Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Kreuztal (S), der Anlieger (A), der Deutschen Telekom AG (T), der RWE (E), der RWE Gas (G)

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes:

Die nach außen abschließenden Bauteile (Wände, Fenster usw.) von Schlafräumen müssen in Abhängigkeit von den dargestellten Isophonen, s.u. mindestens die nachstehenden bewerteten Schalldämmmaße R_w aufweisen:

SSK	Erforderliche Schalldämmmaße R _w in dB		MI
	Fenster	übrige Bauteile	
1	20 bis 24	25 bis 29	50 bis 54
2	25 bis 29	30 bis 34	55 bis 59
3	30 bis 34	35 bis 39	60 bis 64
4	35 bis 39	40 bis 44	65 bis 69
5	40 bis 44	45 bis 49	---

Für Wohnräume kann eine Schallschutzklasse (SSK) niedriger zugelassen werden. Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass der Außenlärmpegel beispielsweise wegen hinzugekommener Bebauung (Abschirmung) geringer ist als zu Zeit des Satzungsbeschlusses. Ferner müssen in Gebäuden, die unmittelbar an der "Marburger Straße" (B 508) stehen, Aufenthalts- und Schlafräume von Wohnungen von der "Marburger Straße" abgewandt angeordnet werden, d.h. die Architektur ist so zu konzipieren, dass ausschließlich Treppenhäuser, Nebenräume und gewerblich genutzte Räume entlang der "Marburger Straße" liegen.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten bzw. Nutzungsmaße

Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Vorhandene Gebäude, ggf. mit Hausnummer

Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

Flurgrenze, Flurnummer

Höhenlinie (m ü. NN)

Vorhandene Böschung (im Überschwemmungsgebiet - s.u. : Hochwasserschutzwall)

Geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlicher Vorschlag)

Isophone (Linien gleicher Schallausbreitung)

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Geneigte Dächer

Für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer in Form von Satteldächern und (Krüppel-)Walmdächern zulässig.
Die Firstlänge von Walmdächern muss mindestens 50 % der Trauflänge der Hauptdächflächen betragen; bei unterschiedlichen Traufanläufen gilt die größere.
Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf maximal 50 % und die Gesamtlänge von Dachanschnitten darf maximal 1/3 der Trauflänge der jeweiligen Dachfläche betragen.

35 - 50°

Dachfarben

Dacheindeckungen für Haupt- und Nebengebäude sind nur in den nachstehend genannten, im RAL-Farbenregister definierten Farbtönen zulässig: Basaltgrau RAL 7012, Rotbraun RAL 8012, Kupferbraun RAL 8004 oder jeweils entsprechend dunkler. Andere, konstruktions- bzw. nutzungsbedingte Materialien bzw. Farben sind zulässig für Wintergärten, in die Dachhaut integrierte Dachfenster (Dachflächenfenster), Solaranlagen und sonstige Aufbauten/Anlagen für alternative Energienutzungen sowie für Gründächer.

Standplätze für Abfallbehälter

Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin durch Bepflanzung oder Berankung und soweit erforderlich durch zusätzliche Maßnahmen blickdicht abzusichern, soweit sie nicht durch Integration in die Gebäude fremder Sicht entgegen sind.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung "Hochwasserschutzwall"

Zweckbestimmung "Überschwemmungsgebiet"

HINWEISE

Bodendenkmäler

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 Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Fon: 02761/93750, Fax: 02761/2466), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz - DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Altlastenverdächtige Fläche gemäß § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz

Trotz erfolgter Altlastensanierung kann stellenweise belastetes Material vorhanden sein (z.B. Schlacken). Beim Plangebiet handelt es sich somit um eine altlastenverdächtige Fläche gemäß § 2 Abs. 6 BbodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz). Inwieweit bei der Durchführung der Planung die entsprechenden Erdschichten berührt werden, ist derzeit noch nicht absehbar. Sollten bei Erdarbeiten jeglicher Art Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung auf dem Grundstück gegeben sein, ist dies unverzüglich der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde beim Kreis Siegen-Wittgenstein zu melden. In baurechtlichen Verfahren ist vorsorglich die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein zu beteiligen.

Bauvorhaben an der Bahnlinie Hagen-Siegen

Die DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Köln, Deutz-Mülheimer Straße 22-24 in 50679 Köln soll in Verfahren zur Genehmigung baulicher Anlagen im Grenzbereich zur Bahn beteiligt werden. Anpflanzungen im Grenzbereich zur Bahn sollen mit der DB Netz AG, NL West, Unionstraße 5 in 59067 Hamm, abgestimmt werden.

stadt kreuztal

Satzung der Stadt Kreuztal

1. ÄNDERUNG BP NR. 65 "VORM BERGE"
im Stadtteil Ferndorf

Kreuztal den 13.09.2006 gez. Biermann
Der Bürgermeister

Bearbeitet: P. Kramer Stand: 18.05.2006 Satzungsbeschluss

Gezeichnet: I.Berg Maßstab: 1:500