

BEBAUUNGSPLAN NR. 30 "AM HANKER TEIL A" M. 1:1000

IM STADTTEIL EICHEN

PRÄAMBEL

Der Rat der Stadt Kreuztal fasste in seiner Sitzung am 23.02.2006 gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) den Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan. Gleichzeitig wurden die Ortslichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen, die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 60 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) als Festsetzungen in diesen Bebauungsplan aufgenommen worden waren. Der Beschluss liegt insbesondere die nachstehend aufgeführten Rechtsvorschriften zu Grunde: § 1 des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zuletzt geänderten Fassung und § 244 des BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 22.01.1990 (BGBl. I S. 133), § 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666) sowie § 90 Abs. 4 BauO NRW vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 255) in der zur Zeit der Planerstellung bzw. des Satzungsbeschlusses jeweils geltenden Fassung.



A) FESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 und 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten bzw. Nutzungsmaße

Art der baulichen Nutzung

ALLGEMEINES WOHNGEBIET gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tischstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Vorratshaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tischstellen.

EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET (GE1) gemäß § 5 BauNVO

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, ausgenommen die unter nicht zulässig genannten Betriebe, soweit diese Anlagen das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgelände.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze sowie die den Tatbestand der nicht wesentlichen Störung überschreiten,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Tischstellen,
- Vergnügungsgelände,
- Wohnungen für Aufwirts- und Berufschaffspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,
- öffentliche Betriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET (GE2) gemäß § 5 BauNVO

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, ausgenommen die unter nicht zulässig genannten Betriebe, soweit diese Anlagen das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgelände,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie die den Tatbestand der nicht wesentlichen Störung überschreiten,
- Tischstellen,
- Vergnügungsgelände,
- Wohnungen für Aufwirts- und Berufschaffspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.

Maß der baulichen Nutzung gemäß §§ 16 - 20 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
In Bereichen von 1 Vollgeschoss festgesetzt ist, kann ausnahmsweise die Zahl der Vollgeschosse in ein Geschoss erhöht werden, wenn wegen der Hanglage das Untergeschoss als Vollgeschoss angesehen werden muss. Dabei darf die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ und GRZ nicht überschritten werden.

Max. 2 Wohneinheiten (je Einzelgebäude bzw. je Doppelhaushälfte)

Grundflächenzahl (GRZ)

a) Anpflanzung von Einzelbäumen

Anpflanzung von Hochstammblumen 1. Ordnung (Einflurbereich 100 qm) bzw. 2. Ordnung (Einflurbereich 50 qm)
Veranlassung der Bäume und Schutz vor Beschädigung sowie Sicherung der Baumreife

Fertigstellungs- und Entwicklungszeit: vier Jahre

b) Anpflanzung von Gehölzgruppen und freistehenden Hecken
Anpflanzung von Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern
Je 100 qm versiegelter Fläche ein Baum 1. Ordnung oder zwei Bäume 2. Ordnung oder 40 Sträucher

Veranlassung der Gehölze und Erstellung von Schutzmaßnahmen

Fertigstellungs- und Entwicklungszeit: drei Jahre

II. Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Obstbäumen

Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen (Stammhöhe 1,80 bis 1,90 m)
Je 100 qm ein Obstbaum der Sortierung ab 7 cm Stammumfang
Befestigung der Bäume und Schutz vor Beschädigungen, Fertigstellungs- und Entwicklungszeit: 10 Jahre

Pflanzung einzelner und ausgereifter Obstarten:
Apfel, Birne, Süßholzwurde und andere Pflanzensorten bzw. Zwetsche

III. Anpflanzung von naturnahen Wiesen und Krautfluren
Einsetz von Wiesenpflanzen und Kräutern, möglichst aus autochthonen Saatgut
Fertigstellungs- und Entwicklungszeit: drei Jahre

Für alle Maßnahmen muss ein Bestandsschutz und die Entwicklungsmöglichkeit entsprechend der Wuchshöhe bzw. -form dauerhaft gewährleistet sein. Angestrebte Vegetation ist durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Maßnahmenkatalog für die Ausgleichsflächen A, B und B 1

Ausgleichsfläche A
Entwurf der Vegetations- (ca. 8 - 10 m Breite) und standortgerechte Bäume 1. Ordnung zu pflanzen (Anzahl der Bäume ca. 31 Stück bei einer Pflanzweite von ca. 10 m), wobei die Unterwuchs heimische Straucharten zu pflanzen sind. Die restliche Fläche wird einer natürlichen Sukzession zugewiesen.

Ausgleichsfläche B und B 1
Auf den Ausgleichsflächen B und B 1 ist jeweils eine Streuobstwiese mit heimischen Obstbäumen anzulegen, wobei bei einer Pflanzweite von ca. 10 m auf der Fläche B ca. 20 Obstbäume und auf der Fläche B 1 ca. 8 Obstbäume zu pflanzen sind.

Zuordnung
Für die neuen Verkehrsflächen 15.828 qm, für die neuen Baugrundstücke 20.990 qm und für den Kindergarten, den Bolzplatz und die Spielplätze 1.118 qm der Ausgleichsflächen und -maßnahmen zugeordnet.

E) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Ausgleichsfläche C
Die Ausgleichsfläche C dient dem Eingriff in den geschützten Landschaftsbestandteil LB 12 "Gehölzbestand beidseitig des Strubbornweges".

Maßnahmen:
Sicht Befreiungsbescheid vom 09.08.2005 des Kreises Siegen-Wittgenstein
Untere Landschaftsbehörde: Der Befreiungsbescheid ist als Anlage zur Planbegründung beiliegend.

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

Elektrizität

Wertstoffcontainer-Station

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

Spielplatz

Bolzplatz

Parkanlage

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

II. A, B, B 1

Ausgleichsflächen A und B 1:
Diese Flächen dienen dem Ausgleich für die neuen Straßen und Bebauung. Maßnahmenkatalog und Zuordnung siehe unter "Besondere textliche Festsetzungen".

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

mit Satzungscharakter

Mit Leitungswegen zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Kreuztal (S)

Leitungsrecht

Hausgraben
Hierunter sind alle allgemein gestellten Grundstücksgrenzen zu verstehen. Näheres siehe unter "Besondere textliche Festsetzungen".

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Isophone mit Schallschutzklasse (SSK)

In den so festgesetzten Bereichen müssen nach außen abschließende Bauteile (Wände, Fenster usw.) von Schlafzimmern mindestens nachteilig bewertete Schalldämmung haben.

Schalldämmmaße haben.

BSK	erforderliche Schalldämmmaße Rw in dB		Äußerstempiegel L _{ma} in dB in	
	Fenster	übrige Bauteile	WA	GE
1	20 bis 24	25 bis 29	45 bis 49	55 bis 59
2	25 bis 29	30 bis 34	50 bis 54	60 bis 64
3	30 bis 34	35 bis 39	55 bis 59	65 bis 69
4	35 bis 39	40 bis 44	60 bis 64	70 bis 74
5	40 bis 44	45 bis 49	65 bis 69	75 bis 79

Für Wohnräume kann eine SSK niedriger zugelassen werden. Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen über zu treffende Maßnahmen abgewichen werden, wenn der Nachweise erbracht wird, dass der Außenlärmpegel wegen beispielsweise hinzugekommener Bebauung (Abschirmung) geringer ist, als zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zu diesem Bebauungsplan.

B) SONSTIGE PLANZEICHEN ohne Satzungscharakter

Grundstücksgrenzen - vorhanden -

Grundstücksgrenzen - geplant -

Gebäude - vorhanden -

Höhenlinie (300 m ü. NN)

vorhandene Böschung

Anrumpfung

Böschung (Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind)

Vorbelasteter Bereich durch Geruchsimmissionen der Eichener Brauerei

C) GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
gem. § 86 BAU O NW

Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 25° und 40° zulässig. Für Neigungen von 14° bis 25° sind für Gärten und Carports können geringere Dachneigungen Anwendung finden. Das gleiche gilt für geneigte Dächer. Dachaufbauten (Gauben) und Dachneigungen (Loggien) sind zulässig.

D) BESONDERE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Maßnahmenkatalog zur Hausgartengestaltung

I. Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten Gehölzen

a) Anpflanzung von Einzelbäumen

Anpflanzung von Hochstammblumen 1. Ordnung (Einflurbereich 100 qm) bzw. 2. Ordnung (Einflurbereich 50 qm)
Veranlassung der Bäume und Schutz vor Beschädigung sowie Sicherung der Baumreife

Fertigstellungs- und Entwicklungszeit: vier Jahre

b) Anpflanzung von Gehölzgruppen und freistehenden Hecken
Anpflanzung von Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern
Je 100 qm versiegelter Fläche ein Baum 1. Ordnung oder zwei Bäume 2. Ordnung oder 40 Sträucher

Veranlassung der Gehölze und Erstellung von Schutzmaßnahmen

Fertigstellungs- und Entwicklungszeit: drei Jahre

II. Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Obstbäumen

Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen (Stammhöhe 1,80 bis 1,90 m)
Je 100 qm ein Obstbaum der Sortierung ab 7 cm Stammumfang
Befestigung der Bäume und Schutz vor Beschädigungen, Fertigstellungs- und Entwicklungszeit: 10 Jahre

Pflanzung einzelner und ausgereifter Obstarten:
Apfel, Birne, Süßholzwurde und andere Pflanzensorten bzw. Zwetsche

III. Anpflanzung von naturnahen Wiesen und Krautfluren
Einsetz von Wiesenpflanzen und Kräutern, möglichst aus autochthonen Saatgut
Fertigstellungs- und Entwicklungszeit: drei Jahre

Für alle Maßnahmen muss ein Bestandsschutz und die Entwicklungsmöglichkeit entsprechend der Wuchshöhe bzw. -form dauerhaft gewährleistet sein. Angestrebte Vegetation ist durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Maßnahmenkatalog für die Ausgleichsflächen A, B und B 1

Ausgleichsfläche A
Entwurf der Vegetations- (ca. 8 - 10 m Breite) und standortgerechte Bäume 1. Ordnung zu pflanzen (Anzahl der Bäume ca. 31 Stück bei einer Pflanzweite von ca. 10 m), wobei die Unterwuchs heimische Straucharten zu pflanzen sind. Die restliche Fläche wird einer natürlichen Sukzession zugewiesen.

Ausgleichsfläche B und B 1
Auf den Ausgleichsflächen B und B 1 ist jeweils eine Streuobstwiese mit heimischen Obstbäumen anzulegen, wobei bei einer Pflanzweite von ca. 10 m auf der Fläche B ca. 20 Obstbäume und auf der Fläche B 1 ca. 8 Obstbäume zu pflanzen sind.

Zuordnung
Für die neuen Verkehrsflächen 15.828 qm, für die neuen Baugrundstücke 20.990 qm und für den Kindergarten, den Bolzplatz und die Spielplätze 1.118 qm der Ausgleichsflächen und -maßnahmen zugeordnet.

E) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Ausgleichsfläche C
Die Ausgleichsfläche C dient dem Eingriff in den geschützten Landschaftsbestandteil LB 12 "Gehölzbestand beidseitig des Strubbornweges".

Maßnahmen:
Sicht Befreiungsbescheid vom 09.08.2005 des Kreises Siegen-Wittgenstein
Untere Landschaftsbehörde: Der Befreiungsbescheid ist als Anlage zur Planbegründung beiliegend.

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

Elektrizität

Wertstoffcontainer-Station

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

Spielplatz

Bolzplatz

Parkanlage

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

II. A, B, B 1

Ausgleichsflächen A und B 1:
Diese Flächen dienen dem Ausgleich für die neuen Straßen und Bebauung. Maßnahmenkatalog und Zuordnung siehe unter "Besondere textliche Festsetzungen".

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Rat der Stadt Kreuztal hat die Aufstellung/Änderung/Aufhebung dieses Bebauungsplans gem. § 2 BauNVO vom 27. Aug. 1987 am 21.03.1991 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.03.1992 ordentlich bekanntgemacht. Kreuztal, 23.03.2006 Der Bürgermeister: I.A. <i>Klaus</i> (Stempel)	2. BETEILIGUNG DER BÜRGER Der Rat der Stadt Kreuztal hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 1 Abs. 1 BauNVO vom 27. Aug. 1987 unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 27.01.12.1997 bis 28.01.12.1997 Gelegenheit zu Äußerung und Erklärung gegeben. Kreuztal, 23.03.2006 Der Bürgermeister: I.A. <i>Klaus</i> (Stempel)	3. BETEILIGUNG DER TÖB Der Rat der Stadt Kreuztal hat die Träger öffentlicher Belange gem. § 1 Abs. 1 BauNVO vom 27. Aug. 1987 unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 27.01.12.1997 bis 28.01.12.1997 Gelegenheit zu Äußerung und Erklärung gegeben. Kreuztal, 23.03.2006 Der Bürgermeister: I.A. <i>Klaus</i> (Stempel)	4. ENTWURFSBESCHLUSS Der Rat der Stadt Kreuztal hat am 12.06.2002 den Entwurf dieses Bebauungsplans und die Begründung beschlossen. Die Bekanntmachung ist am 24.06.2002 erfolgt. Kreuztal, 23.03.2006 Der Bürgermeister: I.A. <i>Klaus</i> (Stempel)	4a. ERNEUERTE ENTWURFSBESCHLUSS Der Rat der Stadt Kreuztal hat am 12.06.2002 den Entwurf dieses Bebauungsplans und die Begründung beschlossen. Die Bekanntmachung ist am 24.06.2002 erfolgt. Kreuztal, 23.03.2006 Der Bürgermeister: I.A. <i>Klaus</i> (Stempel)	4b. ERNEUERTE ENTWURFSBESCHLUSS Der Rat der Stadt Kreuztal hat am 12.06.2002 den Entwurf dieses Bebauungsplans und die Begründung beschlossen. Die Bekanntmachung ist am 24.06.2002 erfolgt. Kreuztal, 23.03.2006 Der Bürgermeister: I.A. <i>Klaus</i> (Stempel)	4c. ERNEUERTE ENTWURFSBESCHLUSS Der Rat der Stadt Kreuztal hat am 12.06.2002 den Entwurf dieses Bebauungsplans und die Begründung beschlossen. Die Bekanntmachung ist am 24.06.2002 erfolgt. Kreuztal, 23.03.2006 Der Bürgermeister: I.A. <i>Klaus</i> (Stempel)	4d. ERNEUERTE ENTWURFSBESCHLUSS Der Rat der Stadt Kreuztal hat am 12.06.2002 den Entwurf dieses Bebauungsplans und die Begründung beschlossen. Die Bekanntmachung ist am 24.06.2002 erfolgt. Kreuztal, 23.03.2006 Der Bürgermeister: I.A. <i>Klaus</i> (Stempel)
5. OFFENLEGUNG Der Entwurf dieses Bebauungsplans und die Begründung haben gem. § 9 Abs. 2 BauNVO vom 27. Aug. 1987 in der Zeit vom 12.06.2002 bis 12.09.2002 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Kreuztal, 23.03.2006 Der Bürgermeister: I.A. <i>Klaus</i> (Stempel)	6. SCHLUSSBEKANNTMACHUNG Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gem. § 9 Abs. 2 BauNVO und § 4 GO NRW in Verbindung mit der Bekanntmachung vom 18. Dec. 1990, Stand der Planungsunterlagen. Kreuztal, 24.03.2006 Der Bürgermeister: I.A. <i>Klaus</i> (Stempel)	7. PLANGRUNDLAGE Die Planungsgrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planungsgrundverordnung vom 18. Dec. 1990. Stand der Planungsunterlagen. Kreuztal, 23.03.2006 Der Bürgermeister: I.A. <i>Klaus</i> (Stempel)	8. KOPIE Diese Kopie stimmt mit dem Originalbebauungsplan und den darauf verzeichneten Verketten überein. Kreuztal, 23.03.2006 Der Bürgermeister: I.A. <i>Klaus</i> (Stempel)	8a. ERNEUTE OFFENLEGUNG (2. Offenlegung) Der Entwurf dieses Bebauungsplans und die Begründung haben gem. § 9 Abs. 2 BauNVO vom 27. Aug. 1987 in der Zeit vom 22.06.2002 bis 22.09.2002 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Kreuztal, 23.03.2006 Der Bürgermeister: I.A. <i>Klaus</i> (Stempel)	8b. ERNEUTE OFFENLEGUNG (3. Offenlegung) Der Entwurf dieses Bebauungsplans und die Begründung haben gem. § 9 Abs. 2 BauNVO vom 27. Aug. 1987 in der Zeit vom 01.07.2003 bis 01.10.2003 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Kreuztal, 23.03.2006 Der Bürgermeister: I.A. <i>Klaus</i> (Stempel)	8c. ERNEUTE OFFENLEGUNG (4. Offenlegung) Der Entwurf dieses Bebauungsplans und die Begründung haben gem. § 9 Abs. 2 BauNVO vom 27. Aug. 1987 in der Zeit vom 10.04.2004 bis 10.07.2004 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Kreuztal, 23.03.2006 Der Bürgermeister: I.A. <i>Klaus</i> (Stempel)	8d. ERNEUTE OFFENLEGUNG (6. Offenlegung) Der Entwurf dieses Bebauungsplans und die Begründung haben gem. § 9 Abs. 2 BauNVO vom 27. Aug. 1987 in der Zeit vom 22.01.2005 bis 22.04.2005 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Kreuztal, 23.03.2006 Der Bürgermeister: I.A. <i>Klaus</i> (Stempel)

Satzung der Stadt Kreuztal	
Bebauungsplan Nr. 30 "Am Hanker Teil A" im Stadtteil Eichen	
Kreuztal den 23.03.2006	
Beauftragter: G. Gieseler	Stand: 5. Offenlegung
Gezeichnet: I. Berg	17.10.2005
Maßstab: 1:1.000	