PRÄAMBEL

AUFGRUND DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN WESTFALEN VOM 14 7 1994(GV NW S 566) DER §§ 2 + 9 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) VOM 27 08 1997 (BGBL I S 2141), IN VERBINDUNG MIT DER VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNVO) VOM 23 1 1990 (BGBL I S 132) UND § 86 ABS 4 BAUONW VOM 07 03 1995 (GV NW S 218 982/SGV NW 232) HAT DER RAT DER STADT KREUZTAL AM 29.06.2000

DIE PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 10 BAUGB SOWIE DIE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 86 ABS 4 BAUONW ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

Legende zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.1 "Neues Feld.

A) F E S T S E T Z U N G E N gem. § 9 Abs. 1 und 7 BauGB

Grenze des räumli chen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung des Änderungs- und Erweiterungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten bzw. Nutzungsmaße

Art der baulichen Nutzung

WA

ALLGEMEINES WOHNGEBIET gemäß § 4 i.V. mit §1 Abs. 6 BauNVO

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe

nicht zulässig:

1. Tankstellen

MI

MISCHGEBIET gemäß § 6 i.V. mit § 1 Abs. 4-6 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
6. Gartenbaubetriebe

nicht zulässig:

1. Tankstellen
2. Vergnügungsstätten

Maß der baulichen Nutzung gemäß § § 16 - 21 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

max. 2 WE — max. 2 Wohnungen je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,6) — Geschoßflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

GH 307,0 — Höhe der baulichen Anlagen:
Gebäudehöhe (höchster Gebäudeteil) in Meter über NN. Ausnahmweise kann für Aufzüge, Füftungseinrichtungen u.ä. die Gebäudehöhe um max. 3 m überschritten werden.

Bauweise, überbaubare Fläche gemäß §§ 22 + 23 BauNVO

o — offene Bauweise

g — geschlossene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen (blau). Ein Vortreten von Gebäudeteilen von höchstens 60 cm vor die Baugrenze kann zugelassen werden. Das höchste Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden.

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO
Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO allgemein und nach Abs. 2 als Ausnahme zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Grünflächen

private Grünfläche

Bäume (Erhaltung)

Sträucher (Erhaltung)

B) S O N S T I G E P L A N Z E I C H E N mit Satzungscharakter

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Kreuztal (S), der Anlieger (A),

L — Leitungsrecht

HG — Hausgärten
Hierunter sind alle gärtnerisch gestalteten Grundstücksgrünflächen zu verstehen. Näheres s. u. `Besondere textliche Festsetzungen´

C) S O N S T I G E P L A N Z E I C H E N ohne Satzungscharakter

Grundstücksgrenzen - vorhanden -

Gebäude - vorhanden -

290,88 — Höhenpunkte in Meter über NN

vorhandene Böschung

Baum vorhanden

D) G E S T A L T U N G S V O R S C H R I F T E N gem. § 8 6 B A U O N W

SD/WD 30°–40° — Satteldach und/oder Walmdach einschließlich Krüppelwalm mit Dachneigungen zwischen 30° und 40° sind zulässig.
Für Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sowie für Garagen und Carports können geringere Dachneigungen Anwendung finden. Das gleiche gilt für begrünte Dächer

FD — Flachdach 0 - 5° mit extensiver Dachbegrünung

E) B E S O N D E R E T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

Maßnahmenkatalog zur Hausgartengestaltung

I. Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten Gehölzen

a) Anpflanzung von Einzelbäumen

Anpflanzung von Hochstammbäumen 1. Ordnung (Einflußbereich 100 qm) bzw. 2. Ordnung (Einflußbereich 50 qm)
Verankerung der Bäume und Schutz vor Beschädigung sowie Sicherung der Baumscheibe
Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: vier Jahre

b) Anpflanzung von Gehölzgruppen und freiwachsenden 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
Verankerung der Gehölze und Erstellung von Schutzeinrichtungen
Fertigstellung- und Entwicklungspflege: drei Jahre

II. Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Obstbäumen

Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen (Stammhöhe 1,60 bis 1,80 m)
Je 100 qm ein Obstbaum der Sortierung ab 7 cm Stammumfang
Befestigung der Bäume und Schutz vor Beschädigungen. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 10 Jahre
Pflanzung robuster und anspruchsloser Obstarten:
Apfel, Birne, Süßkrische und/oder Pflaume bzw. Zwetsche

III. Anlage von naturnahen Wiesen und Krautsäumen

Einsaat von Wiesengräsern und -kräutern, möglichst aus autochtonem Saatgut
1 bis 2 x Mahd pro Jahr
Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: drei Jahre

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