PRÄAMBEL

Aufgrund der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666) und 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 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132) hat der Rat der Stadt Kreuztal am ..... die 2. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen (Satzungsbeschluss).

A) FESTSETZUNGEN
gem. § 9 Abs. 1, 1a und 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung des Änderungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten bzw. Nutzungsmaße

Art der baulichen Nutzung

MI

MISCHGEBIET gemäß § 6 BauNVO 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 sind:

7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten

Maß der baulichen Nutzung gemäß § § 16 - 21 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

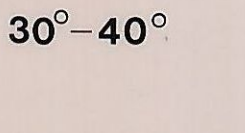
0,6 — Grundflächenzahl (GRZ)

(1,2) — Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

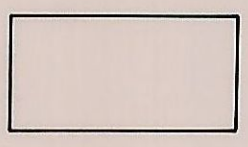
TH 297,50 über NN — Höhe der baulichen Anlagen: Traufhöhe

Bauweise, überbaubare Fläche gemäß §§ 22 + 23 BauNVO

o — offene Bauweise

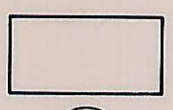


Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen (blau) und Baulinien (rot). Ein Vortreten von Gebäudeteilen von höchstens 60 cm vor die Baugrenze kann zugelassen werden, ausgenommen sind die Baugrenzen entlang von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



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

Grünflächen



private Grünfläche

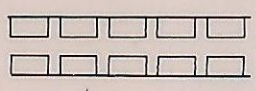


Bäume (Erhaltung)



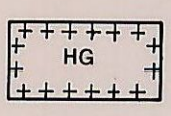
Sträucher (Erhaltung)

Sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter



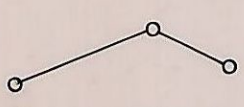
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Kreuztal (S) und der Anlieger (A)

L — Leitungsrecht

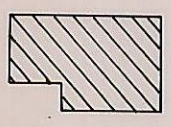


Hausgärten
Hierunter sind alle gärtnerisch gestalteten Grundstücksflächen zu verstehen. Näheres s.u. Besondere textliche Festsetzungen

B) SONSTIGE PLANZEICHEN
ohne Satzungscharakter

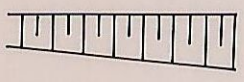


Grundstücksgrenzen - vorhanden -



Gebäude - vorhanden –

· 290,93 — Höhenpunkte in Meter über NN



vorhandene Böschung



Baum vorhanden

C) GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauONW

SD / WD — Zulässig sind nur Satteldächer und/oder Walmdächer bzw. Krüppelwalmdächer

30°–40° — Dachneigung als Mindest- bzw. Höchstmaß

Die festgesetzte Dachneigung gilt für die Hauptdachflächen der Hauptgebäude, jedoch nicht für untergeordnete traufseitige Anbauten oder Erweiterungen (z.B. Garagen, Wintergärten). Für Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sowie für Garagen und Carports können geringere Dachneigungen Anwendung finden. Das gleiche gilt für begrünte Dächer

D) BESONDERE TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN

1. Maßnahmenkatalog zur Hausgartengestaltung

I. Anpflanzung von einheimischen Gehölzen

a) Anpflanzung von Einzelbäumen

Anpflanzung von Hochstammbäumen 1. Ordnung (Einfluss-bereich 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 zwei Bäume 2. Ordnung oder 40 Sträucher
Verankerung der Gehölze und Erstellung von Schutzeinrichtungen
Fertigstellung- und Entwicklungspflege: drei Jahre

II. Anpflanzung von heimischen 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, Süßkirsche und/oder Pflaume bzw. Zwetschke

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. Abgängige Vegetation ist durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 ''NEUES FELD''

IM STADTTEIL BUSCHHÜTTEN M. 1: 500

– BISHERIGE FESTSETZUNGEN –

Liesewaldstraße

Birkenweg

307 Weg

WA II
0,3 (0,6)
ED
SD/WD 30°–40°
max 2 WE
TH 307,0

MI VIII g
0,3 (10)

MI II o
0,6 (12)
FD
GH 300,90

MI IV o
0,6 (12)
FD
GH 297,50

PRIVATE GRÜNFLÄCHE

HG

Reitplatz

HTS B 54

FLUR 3