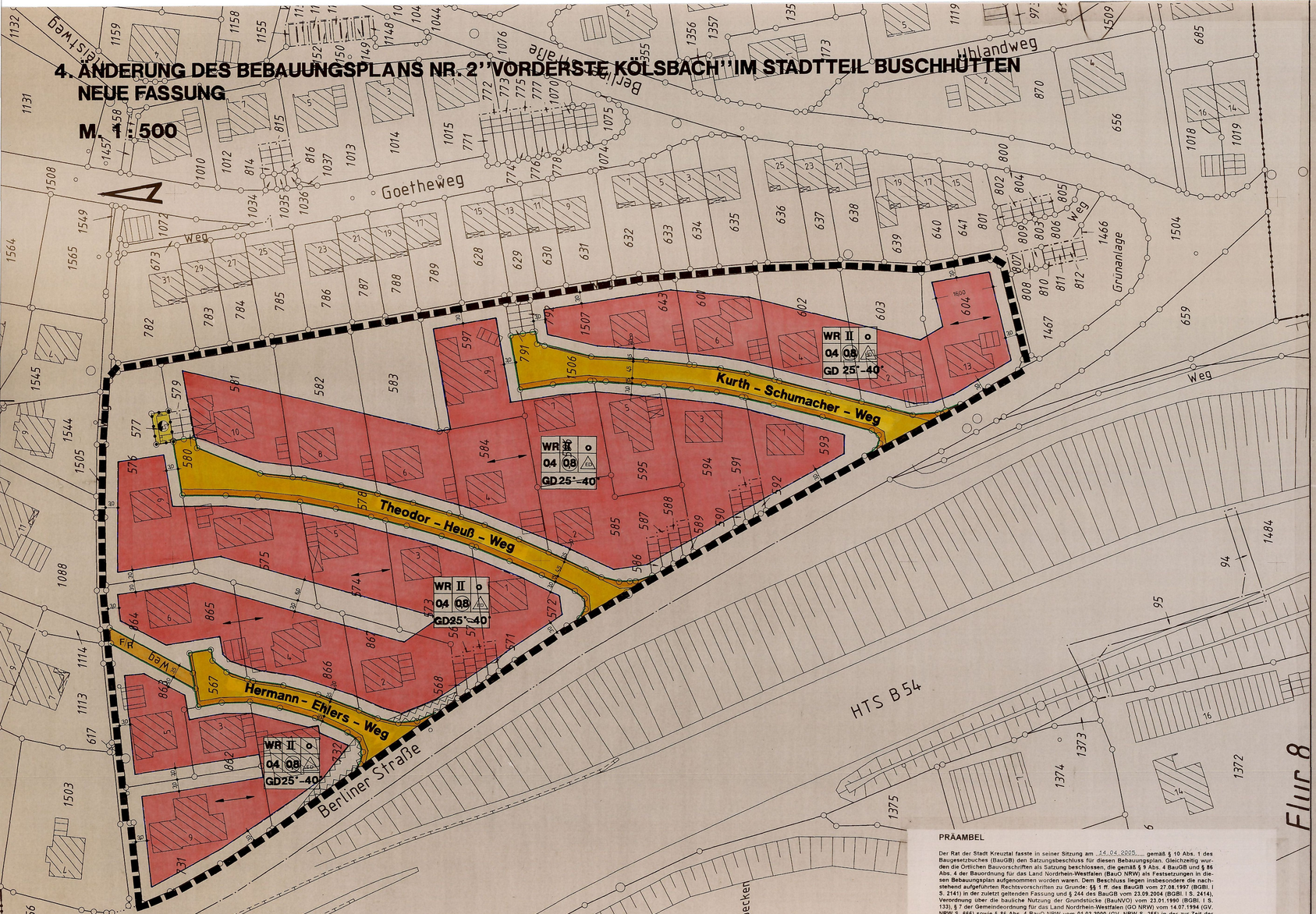
4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 2 "VORDERSTE KÖLSBACH" IM STADTTEIL BUSCHHÜTTEN
NEUE FASSUNG

M. 1 : 500



Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

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

Art der baulichen Nutzung

WR

REINES WOHNGEBIET gemäß § 3 BauNVO

Zulässig sind:

Wohngebäude. Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Maß der baulichen Nutzung gemäß § § 16 - 21 BauNVO

Q8

Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind vollständig auf die Geschossfläche anzurechnen.

0,4

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.

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gemäß § 22 und 23 BauNVO

o

Offene Bauweise

ED

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 höchstens 60 cm vor die Baugrenze zugelassen werden, sofern das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung dadurch nicht überschritten wird (Festsetzung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB). Satz 2 gilt nicht für Baugrenzen an Wasserflächen und Verrohrungen.

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 Wasserflächen und Verrohrungen in einer Breite von mindestens 5,00 m beiderseits der Böschungskrone bzw. der Außenkante der Gewässerverrohrung von Bebauungen, Einfriedungen und Nebenanlagen freizuhalten.

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
Gehweg
Fahrbahn
Gehweg
Straßenbegrenzungslinie

F/R

Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg"

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

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

Zweckbestimmung „Elektrizität"

Sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten bzw. Nutzungsmaße

Sichtdreiecke

Im Bereich der Sichtflächen dürfen bauliche Anlagen, Anpflanzungen, Einfriedungen und Sichthindernisse jeder Art nur bis zu einer Höhe von 80 cm über dem Fahrbahnrand errichtet werden.

Grenze des Änderungsbereichs des Bebauungsplans

Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Vorhandene Gebäude, ggf. mit Hausnummer

Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

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

GD

Geneigte Dächer

Für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer in Form von Satteldächern, (Krüppel-) Walmdächern und firstseitig gegeneinander versetzten sowie hangparallelen Pultdächern zulässig.

Die Firstlänge von Walmdächern muss mindestens 50 % der Trauflänge der Hauptdachflächen betragen; bei unterschiedlichen Traufängen gilt die größere.

Bei versetzten Pultdächern darf der seitliche Versatz maximal 1/3 der jeweiligen Firstlänge betragen.

Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf maximal 50 % und die Gesamtlänge von Dacheinschnitten darf maximal 1/3 der Traufläge der jeweiligen Dachfläche betragen.

Vorgeschriebene Firstrichtung

Abweichungen von bis zu 10 ° sind zulässig.

25°- 40°

Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

Die festgesetzte Dachneigung gilt für die Haupt- und Nebendachflächen der Hauptgebäude, sofern sie nicht über traufseitigen Anbauten oder Erweiterungen (z.B. Garagen, Wintergärten) abgeschleppt werden. Für Dachaufbauten, Eingangsüberdachungen und Glasdächer können geringere Dachneigungen zugelassen werden. Für Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sowie für Garagen und Carports sind geringere Dachneigungen bis hin zum Flachdach zulässig. Das Gleiche gilt für begrünte Dächer.

---

1. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB für diese Bebauungsplan-Änderung wurde am 03.06.2004 vom Rat der Stadt Kreuztal gefasst und am 06.08.2004 öffentlich bekannt gemacht.

Kreuztal, 8. JUN. 2005 Der Bürgermeister

I.A. _____

(Stempel) (Unterschrift)

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Planvorentwurfs und der Begründung vom 16.08.2004 bis zum 16.09.2004 nach Bekanntmachung der Auslegung am 06.08.2004.

Kreuztal, 8. JUN. 2005 Der Bürgermeister

I.A. _____

(Stempel) (Unterschrift)

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.08.2004 unter Fristsetzung für eine Stellungnahme bis zum 16.09.2004 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Kreuztal, 8. JUN. 2005 Der Bürgermeister

I.A. _____

(Stempel) (Unterschrift)

4. Öffentliche Auslegung

Der Planentwurf samt Begründung hat nach Beschluss des Rates der Stadt Kreuztal am 16.12.2004 vom 24.01.2005 bis zum 24.02.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 14.01.05 bekannt gemacht.

Kreuztal, 8. JUN. 2005 Der Bürgermeister

I.A. _____

(Stempel) (Unterschrift)

5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Planentwurf samt Begründung hat nach Beschluss des Rates der Stadt Kreuztal am _____ vom _____ bis zum _____ erneut gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung wurde am _____ bekannt gemacht.

Kreuztal, _____ Der Bürgermeister

I.A. _____

(Stempel) (Unterschrift)

6. Schlussbekanntmachung

Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Bereithaltung des Planes wurden gemäß § 10 Abs. 3 BauGB und gemäß § 4 GO NW in Verbindung mit der Bekanntmachungsverordnung am 22.07.2005 öffentlich bekannt gemacht.

Kreuztal, 4. AUG. 2005 Der Bürgermeister

I.A. _____

(Stempel) (Unterschrift)

7. Plangrundlage

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Stand der Plangrundlage: _____

Kreuztal, _____ Der Bürgermeister

I.A. _____

(Stempel) (Unterschrift)

8. Kopie

Diese Kopie stimmt mit dem Original und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Kreuztal, _____ Der Bürgermeister

I.A. _____

(Stempel) (Unterschrift)

PRÄAMBEL

Der Rat der Stadt Kreuztal fasste in seiner Sitzung am 14.04.2005 gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) den Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan. Gleichzeitig wurden die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen, die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) als Festsetzungen in diesen Bebauungsplan aufgenommen worden waren. Dem Beschluss liegen insbesondere die nachstehend aufgeführten Rechtsvorschriften zu Grunde: §§ 1 ff. des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zuletzt geltenden Fassung und § 244 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) sowie § 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.

Satzung der Stadt Kreuztal
4. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 2 „Vorderste Kölsbach" im Stadtteil
Buschhütten

Kreuztal, den 13.06.2005

Bürgermeister