Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land NW, zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. 4. 75 (GV. NW. S. 304)

§ 2 + 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) v. 23. 6. 60 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 26. 11. 1968 (BGBl. I S. 1237).

§ 4 der 1. Verordnung des Landes NW zur Durchführung des BBauG in der Fassung vom 21. 4. 70 (GV. NW S. 299/SGV 232) in Verbindung mit

§ 103 (1) Nr. 1,2, 4 der Bauordnung für das Land NW (BauO NW) in der Fassung v. 27. 1. 70 (GV. NW. S. 96)

hat der Rat der Stadt Kreuztal in der Sitzung am 20.11.75. die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gem. § 10 BBauG und die Gestaltungsvorschriften gem. § 103 BauO NW als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gem. § 9(1) und (5) BBauG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung. Auch die Straßenbegrenzungslinien stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar. Diese Abgrenzungen gelten auch für die Gestaltungsvorschriften.

WA

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Bau NVO.
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 und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:
1. Gartenbaubetriebe nach Abs. 3, Ziff. 4,
2. Tankstellen nach Abs. 3, Ziff. 5,
3. Ställe für Kleintierhaltung nach Abs. 3, Ziff. 6.

GGa 1 / 1 — Garagen und Zufahrt
GSt / 2 — Gemeinschaftsstellplätze
} begünstigte

im WA

Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 Bau NVO.
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 zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 Bau NVO bestimmt, soweit es durch die im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Ausnutzungsziffern (GRZ / GFZ) nicht eingeschränkt wird.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen.
Nebenanlagen gem. § 14 (2) Bau NVO können als Ausnahme zugelassen werden.
Zulässig sind außerdem bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 8 BBauG

Parkanlage

Kinderspielplatz

Anpflanzung von heimischen Bäumen und Strächern

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,8) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

o — offene Bauweise
g — geschlossene "

Straßenbegrenzungslinie
öffentliche Parkflächen
Gehweg
Höhenpunkt
Fahrbahn
Gehweg
Böschung
Straßenbegrenzungslinie
} Verkehrsfläche

Sichtdreieck

B. Gestaltungsvorschriften gem. § 103 (1) Nr.1,2 und 4 Bau O NW

FD — Flachdach
SD — Satteldach
25°–38° — vorgeschriebene Dachneigung
First- bzw. Hauptgebäuderichtung

C. Sonstige Darstellungen

Grundstücksgrenzen- vorhanden
Grundstücksgrenzen- geplant
vorhandene Gebäude

1. [illegible]

Das Plangebiet [illegible] Flur 8 der Gemarkung Buschhütten.
Das Plangebiet wird [illegible] grenzt.
Im Norden vom Bebauungsplan Teil 2c (in der Aufstellung), im Osten und Süden vom Steilhangsgelände und im Westen vom rechtskräftigen Bebauungsplan Teil 2a.

2. Planung

2.1. Allgemeines

Im wesentlichen ist die alte Plankonzeption erhalten geblieben. Die überbaubaren Grundflächen werden vergrößert, die im nordwestlichen Planbereich gelegene Ausweisung als Laden und Kindergarten wird umgewandelt in WA mit höherer Ausnutzbarkeit. Der Kindergarten soll im Teilplanbereich 2d errichtet werden.

2.2. Erschließung

Die Erschließungsanlagen sind mittlerweile vorhanden. Lediglich im nordwestlichen Planteil hat sich eine Änderung ergeben. Hier schließt der "Goetheweg" als Wohnsammelstraße an die "Berliner Straße" an. Die nördliche Anbindung der "Königsberger Straße" an die Straße "Am Bühl" ist aus topografischen Gründen aufgegeben worden.

2.3. Allgemeines Wohngebiet

Die Ausweisung von ehemals reinem Wohngebiet im Bereich der Hochhausbebauung ist umgewandelt worden in allgemeines Wohngebiet, da aufgrund des verstärkten Individualverkehrs höhere Immissionen entstanden sind.

Im übrigen sind die Festsetzungen beibehalten oder der seit 1968 gültigen Bau NVO angepaßt worden.

3. Besiedlungsdichte

Das Plangebiet ist zu ca. 75 % bebaut.

Geplant ist folgende Belegung:

Mietwohnungen	ca.	120	WE
Eigenheime	ca.	90	WE
G e s a m t	ca.	210	WE

Das entspricht ca. 630 Einwohnern.

Die Größe des Plangebietes beträgt	ca.	6 ha.
Davon sind Straßen und Wege	ca.	1 ha.
Bleibt eine Nettofläche von	ca.	5 ha.

Besiedlungsdichte ca. 42 Einwohner pro ha Nettobaufläche.

4. Ruhender Verkehr

Folgende Einstellmöglichkeiten sind vorgesehen:

Gemeinschaftsgaragen	104	Stück
Gemeinschaftsstellflächen	31	Stück
öffentliche Parkflächen	50	Stück
private Garagen	20	Stück
z u s a m m e n	205	Stück

Das entspricht in etwa dem geforderten Verhältnis WE / P = 1 : 1.

5. Bodenordnung

Der größte Teil des Gebietes ist bereits geordnet.

Der Rest befindet sich im Besitz einer Trägergesellschaft und wird nach Bebauung in Einzeleigentum aufgeteilt und aufgelassen.

6. Versorgungsanlagen

Die gesamte Ver- und Entsorgung ist vorhanden.

Die Abwässer werden in der im südlichen Stadtgebiet gelegenen Kläranlage gereinigt.