PRAAMBEL

AUFGRUND DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN- WESTFALEN IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 13. AUGUST 1984 (GV NM. S. 475/SGV. NW 2023), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 7.31990 (GVNW S. 141), DER § 2 U. 9 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 8. DEZEMBER 1986 (BGBL. IS. 2253), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 25.7.1988 (BGBL. IS. 1093), IN VERBINDUNG MIT DER VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.1.1990 (BGBL. IS. 132) UND § 81 ABS. 4 BauONW, IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 26.6.1984 (GVNW S. 419/532/ SGVNW 232), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 20.6.1989 (GVNW S. 432) HAT DER RAT DER STADT KREUZTAL AM 18.7.1991 DIE PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DIESES BEBAUUNGSPLANS GEM. § 10 BauGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

Legende zum Bebauungsplan Nr. 21 "Vorderste Kölsbach" in Buschhütten

A) Festsetzung gem. § 9 Baugesetzbuch

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Auch die Straßenbegrenzungslinien stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar.

Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung

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 und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbe
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

Maß der baulichen Nutzung

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,4 — Grundflächenzahl

(1,2) — Geschoßflächenzahl

TH 325m über NN — Höhe der baulichen Anlagen über NN. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Bauweise, überbaubare Flächen

O — offene Bauweise

überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 Baunutzungsverordnung
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzungen 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.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 Baunutzungsverordnung

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung sind allgemein und nach Abs. 2 als Ausnahme zulässig. Zulässig sind außerdem bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in der Abstandsfläche zulässig sind oder zugelassen werden können.

Verkehrsfläche

F. u. G — Fahr u. Gehweg

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche (Trennungssystem, einzelne Funktion auf einer Höhe)

P — Parkplatz

Grünflächen

private Grünfläche

öffentliche Grünflächen

Parkanlage

Kinderspielplatz

Bolzplatz

Flächen für Versorgungsanlagen

Umformerstation

sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit (A)

G — Gehrecht

F — Fahrrecht

L — Leitungsrecht

Sichtdreieck
Im Bereich des Sichtdreieckes dürfen bauliche Anlagen, Anpflanzungen, Einfriedungen und Sichthindernisse jeder Art nur bis zu einer Höhe von 60 cm über den Fahrbahnrand errichtet werden.

B) Gestaltungsvorschriften gem. § 81 Abs. 4 Baunutzungsverordnung

SD 25°-38° — Satteldach 25° bis 38°

Firstrichtung

C) Sonstige Darstellungen

Grundstücksgrenze

Grundstücksgrenze geplant

vorhandene Gebäude

Höhenlinie

vorhandene Böschung

geplante Böschung

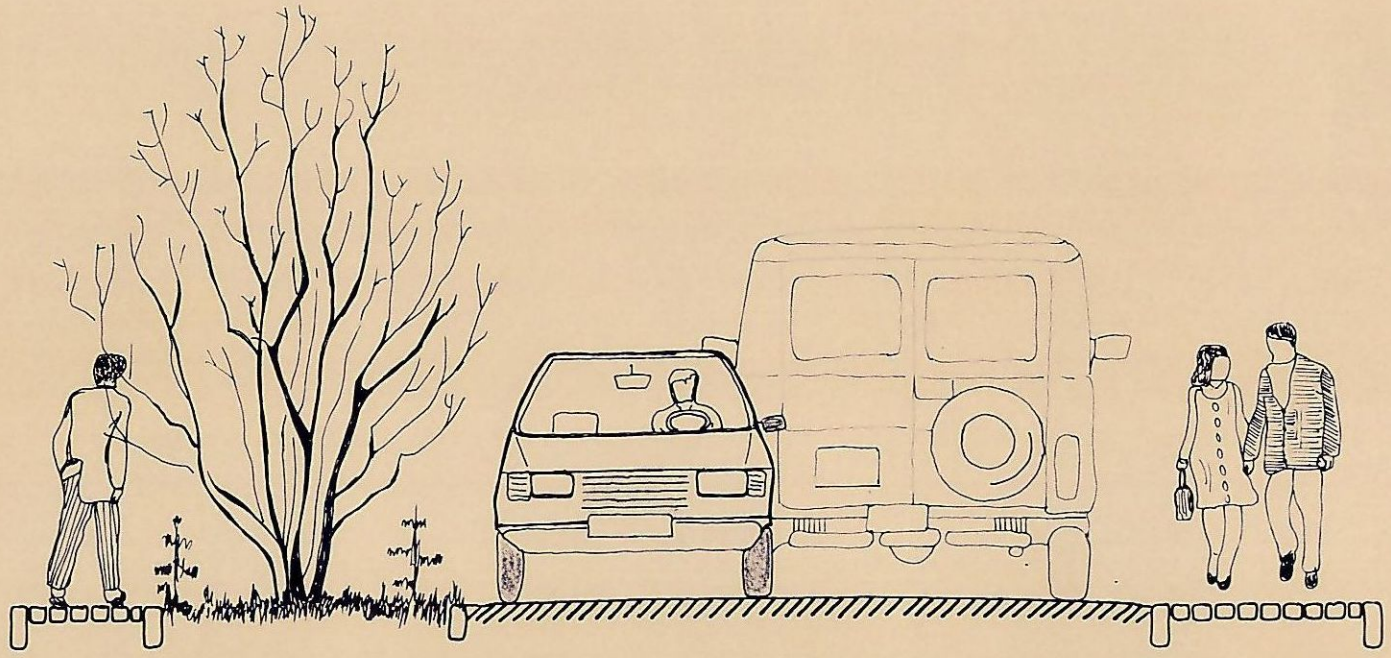
Stützmauer

im Abtrag einplanieren

VORSCHLAG ZUR STRASSENRAUMKONZEPTION

M. 1 : 50

TRENNUNGSSYSTEM ZB. „BERLINER STRASSE"



1,00 | 2,00 | 4,50 | 1,50

MULTIFUNK. SEITENRAUM | **GRÜN/PARKEN** | FAHRBAHN | GEHSTEIG

GESAMTBREITE DER STRASSENPARZELLE 9,00.