PRÄAMBEL

Aufgrund der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14. 7. 1994(GV. NW. S. 666), 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.....die planungsrechtlichen Festsetzungen gemaß § 10 BauGB sowie die Gestaltungsvorschriften gemaß § 86 Abs. 4 BauONW als SATZUNG beschlossen.

Legende zur 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 21 "Vorderste Kölsbach"

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze 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

Maß der baulichen Nutzung gemäß § § 16 - 21 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

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

max. 6 WE — Max. 6 Wohnungen je Einzelhaus bzw. 3 Wohnungen je Doppelhaushälfte in WA 1

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,8) — Geschoßflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

TH 301,50 m — Traufhöhe in Meter über NN
Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Verlängerung der Außenwand mit der Außenkante Dachhaut

Bauweise, überbaubare Fläche gemäß §§ 22 + 23 BauNVO

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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. 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

M — Mischverkehrsfläche

Böschung (Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind)

P — öffentliche Parkfläche

F — Fußweg

Grünflächen

öffentliche Grünfläche

B) SONSTIGE PLANZEICHEN mit Satzungscharakter

L (S) (A) — Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Kreuztal (S), der Anlieger (A).

L — Leitungsrecht bei schmale[illegible]chen

HG — Hausgärten
Hierunter werden alle gärtnerisch gestalteten Grundstücksgrünflächen zu verstehen. Näheres s. unter besondere textliche Festsetzungen

C) SONSTIGE PLANZEICHEN ohne Satzungscharakter

Grundstücksgrenzen - vorhanden -

Grundstücksgrenzen geplant

300 — Höhenlinie (300 m ü. NN)

vorhandene Böschung

Stützmauer

D) GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gem. § 86 BAUONW

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

E) BESONDERE TEXTLICHE FEST SETZUNGEN

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

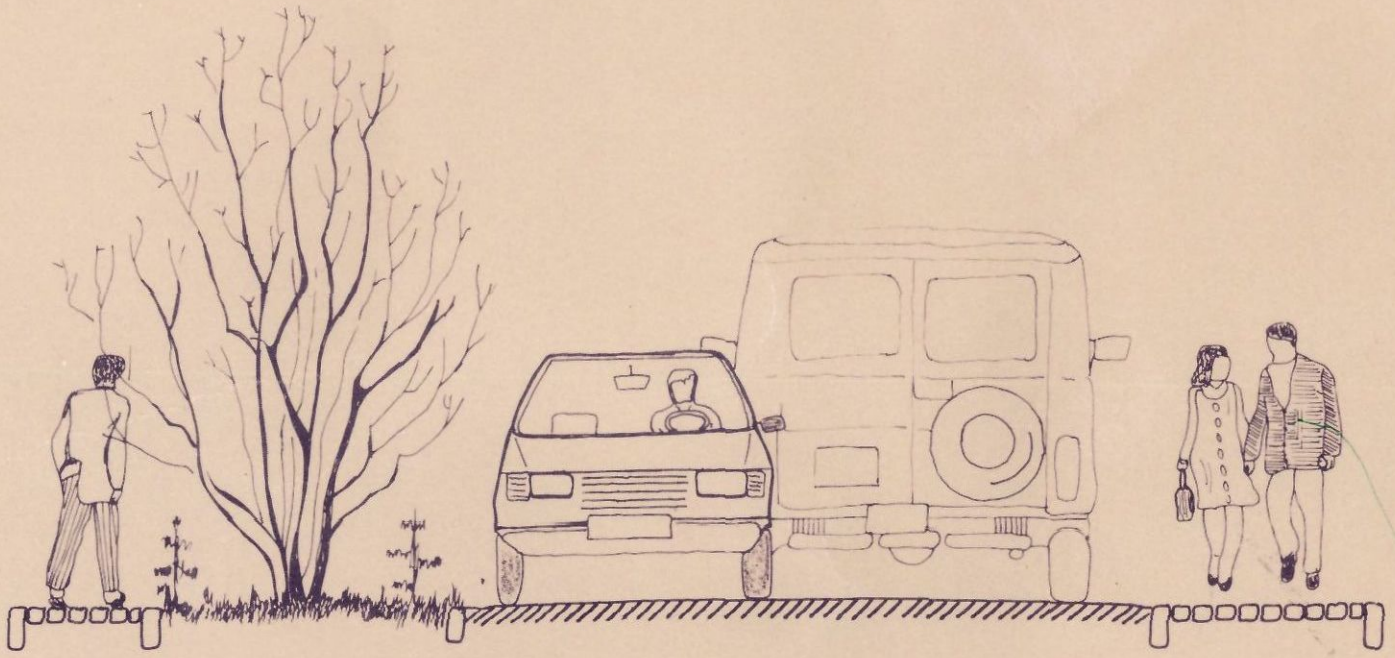
Einsaat von Wiesengräsern und -kräutern, möglichst aus autochtonem Saatgut
1 bis 2 x Mahd pro Jahr
Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: drei Jahre

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.

VORSCHLAG ZUR STRASSENRAUMKONZEPTION

M. 1 : 50

TRENNUNGSSYSTEM ZB. „BERLINER STRASSE"



1,00 MULTIFUNK. SEITENRAUM

2,00 GRÜN/PARKEN

4,50 FAHRBAHN

1,50 GEHSTEIG

GESAMTBREITE DER STRASSENPARZELLE 9,00.