BEBAUUNGSPLAN NR. 21 „VORDERSTE KÖLSBACH" IM STADTTEIL BUSCHHÜTTEN, FLUR 6, 8 U. 11 — M. 1:500

1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BP. NR. 21 „VORDERSTE KÖLSBACH"

N

PRÄAMBEL

Aufgrund der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14. 7. 1994 (GV. NW. S. 666), der §§ 2 + 8 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, SGV.NW. 2323) hat der Rat der Stadt Kreuztal diesen Bebauungsplan, soweit er die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 16 BauGB sowie die Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 Abs. 4 BauONW als SATZUNG beschließt.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 13. AUGUST 1994 (GV NW. S. 675, SGV. NW. 2023), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 7.3.1995 (GV NW. S. 141) UND § 2 U. 9 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 8. DEZEMBER 1986 (BGBl. I S. 2253), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 23.7.1998 (BGBl. I S. 1993) IN VERBINDUNG MIT DER VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) UND § 81 ABS. 4 BauONW, IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 26.6.1984 (GVNW S. 419/SGV. NW 2323), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 20.5.1980 (GVNW S. 430) HAT DER RAT DER STADT KREUZTAL AM 12.7.1999 DIE PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DIESES BEBAUUNGSPLANS GEM. § 10 BauGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

VORSCHLAG ZUR STRASSENRAUMKONZEPTION — M. 1:50

TRENNUNGSSYSTEM ZB. „BERLINER STRASSE"



Satzung der Stadt Kreuztal
BP. Nr. 21 „Vorderste Kölsbach"

Kreuztal den 26.05.2000

gez. Biermann L.S.
Bürgermeister

1. ERÖFFNUNGSBESCHLUSS	2. BETEILIGUNG DER BÜRGER	3. OFFENLEGUNG	4. ANZEIGEVERFAHREN	5. KOPIE
DER RAT DER STADT KREUZTAL HAT DIE AUFSTELLUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES GEM. § 2(1) IN VERBINDUNG MIT § 1(8) BAUGB VOM 8 DEZEMBER 1986 (BGBl. I S. 2253) AM 07.05.1999 BESCHLOSSEN. DEN ERÖFFNUNGSBESCHLUSS WURDE AM 26.07.1999 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. KREUZTAL, DER BÜRGERMEISTER L.S. gez. Frettlöh	DIE STADT KREUZTAL HAT AM 17.07.1999 FRÜHZEITIG BÜRGER UND DIE ALLGEMEINEN ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG GEMÄß § 3(1) BAUGB IN DER FASSUNG VOM 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) ÖFFENTLICH UNTERRICHTET UND HIERZU IN DER ZEIT VOM 26.07.1999 BIS EINSCHLIEßLICH 27.08.1999 GELEGENHEIT ZUR ÄUßERUNG UND ERÖRTERUNG GEGEBEN. KREUZTAL, DER STADTDIREKTOR DER BÜRGERMEISTER L.S. gez. Frettlöh	DIESER BEBAUUNGSPLAN UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN GEM. § 3(2) BAUGB IN DER ZEIT VOM 23.08.1999 BIS 24.09.1999 ZU JEDERMANNS EINSICHT ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. KREUZTAL, DER BÜRGERMEISTER L.S. i.A. gez. Frettlöh	MIT VERFÜGUNG VOM ... IST GEMÄß § 11 ABS. 1 BAUGB BAUGB-MAßNAHMENGESETZ DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES NICHT VERSAGT WORDEN. IM AUFTRAG	DIESE KOPIE STIMMT MIT DEM ORIGINAL-BEBAUUNGSPLAN UND DEN DARAUF VERZEICHNETEN VERMERKEN ÜBEREIN. KREUZTAL, DER STADTDIREKTOR DER BÜRGERMEISTER
6. BETEILIGUNG DER T.Ö.B.	**7. ENTWURFSBESCHLUSS**	**8. SCHLUSSBEKANNTMACHUNG**	**9. PLANGRUNDLAGE**	**10. BEARBEITUNG**
DIE STADT KREUZTAL HAT DIE T.Ö.B. GEM. § 4 BAU GB + DER §§ 2 DES GESETZES VOM 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) IN DER ZEIT VOM 26.07.1999 BIS 27.08.1999 BETEILIGT. KREUZTAL, DER STADTDIREKTOR DER BÜRGERMEISTER L.S. i.A. gez. Frettlöh	DER RAT DER STADT KREUZTAL HAT AM 4.10.1999 DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES, BEST. AUS DER PLANZEICHNUNG VOM 26.07.1999, DER BEGRÜNDUNG VOM 26.07.1999 UND DANN DEN ÖFFENTLICHEN BEKANNTMACHUNGEN VOM 26.07.2000 GEBILLIGT. KREUZTAL, DER STADTDIREKTOR DER BÜRGERMEISTER L.S. i.A. gez. Frettlöh	DIE ORDNUNGSMÄßIGKEIT DURCHFÜHRUNG DES KATZUR-ABRUNDUNGSVERFAHRENS SOWIE DIE ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG GEM. § 12 BAU GB UND § 86 ABS. 6 BAUONW WURDEN MIT DER BEKANNTMACHUNGSFRIST VOM ... AM 27.7.2000 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. KREUZTAL, DER STADTDIREKTOR DER BÜRGERMEISTER L.S. i.A. gez. Frettlöh	DIE PLANGRUNDLAGE ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN DER § 1 DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18.12.1990 (BGBl. I S. 1991). ZUSTAND VOM PLANUNTERLAGEN	AUSGEARBEITET: STADT KREUZTAL DER STADTBAUMEISTER HOCHBAUAMT GEZEICHNET: BEARBEITET: GEÄNDERT: GEPRÜFT:

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

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

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

04 — Grundflächenzahl (GRZ)

08 — 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 höchstmaß darf die 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

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 BAU O NW

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 (Einfläßbereich 100 qm) bzw. 2. Ordnung (Einfläßbereich 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 Schutzvorrichtungen
Fertigstellung- und Entwicklungspflege: drei Jahre

II. Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Obstbäumen

Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen (Stammhöhe 1,80 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. Zwetsche

III. Anlage von naturnahen Wiesen und Kräutsäumen

Einsaat von Wiesengrasern und -kräutern, möglichst aus autochthonem 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. Ausgängige Vegetation ist durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.