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 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256, zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV.NRW. S. 439)) hat der Rat der Stadt Kreuztal am. 02.05.2002 .....die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 BauGB sowie die Gestaltungsvorschriften gemäß § 86

Abs. 4 BauONW als SATZUNG beschlossen.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Änderungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten bzw. Nutzungsmaße
Auch Straßenbegrenzungslinien sind Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen.

Art der baulichen Nutzung

WA

ALLGEMEINES WOHNGEBIET gemäß § 4 i. V. m. § 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

nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen

Maß der baulichen Nutzung gemäß § § 16 - 21 BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ und GFZ darf nicht überschritten werden.

max. 2WE

Max. 2 Wohneinheiten. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

0.4

Grundflächenzahl (GRZ)

0,8

Geschoßflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

TH 6,50m

Höhe der baulichen Anlagen:
Traufhöhe talseits 6,50 m
Die Traufhöhe ist die Höhe der äußeren Schnittlinie der Dachhaut mit der äußeren senkrechten Begrenzungslinie der Außenwand an der Traufseite von Gebäuden über deren Bezugspunkt.
Bezugspunkt für die festgesetzte talseitige Traufhöhe ist die Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche an deren niedrigstem Anschnitt durch das Gebäude.

Bauweise, überbaubare Fläche gemäß §§ 22 + 23 BauNVO

E D

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

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO
Nebenanlagen können 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
Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

M

Mischverkehrsfläche

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

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
ZWECKBESTIMMUNG:

P

Öffentliche Parkfläche

F

Fußweg

R

Radweg

Grünflächen

öffentliche Grünfläche

Parkanlage

Spielplatz

SONSTIGE PLANZEICHEN mit Satzungscharakter

(A)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger (A)

G

Gehrecht

F

Fahrrecht

L

Leitungsrecht

B) SONSTIGE PLANZEICHEN ohne Satzungscharakter

Grundstücksgrenzen - vorhanden -

300

Höhenlinie (310 m ü. NN)

vorhandene Böschung

Vorhandene Stützmauer

C) GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BAUO NW

SD / WD
28° – 38°

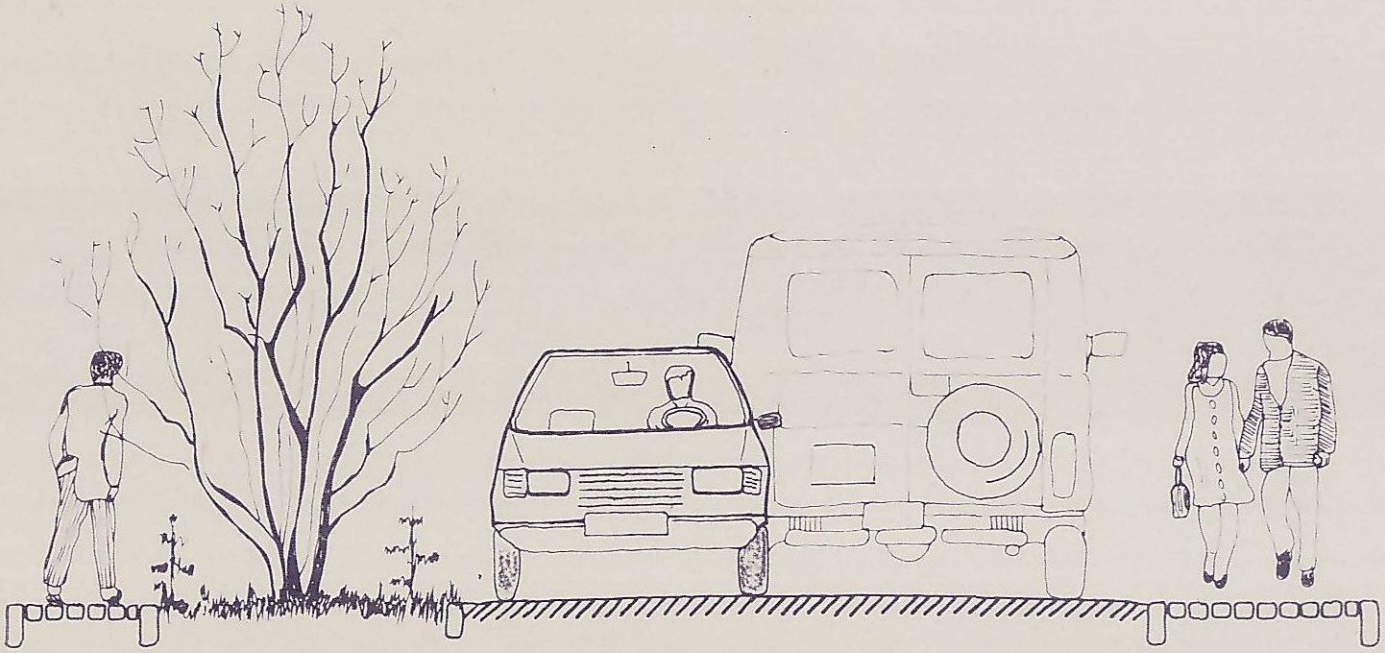
Satteldach / Walmdach einschließlich Krüppelwalm mit Dachneigungen zwischen 28°. und 38° sind zulässig.
Für Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sowie für Garagen und Carports können geringere Dachneigungen Anwendung finden. Das gleiche gilt für begrünte Dächer

Hauptfirstrichtung (Abweichungen bis zu 10 ° sind zulässig)

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.