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

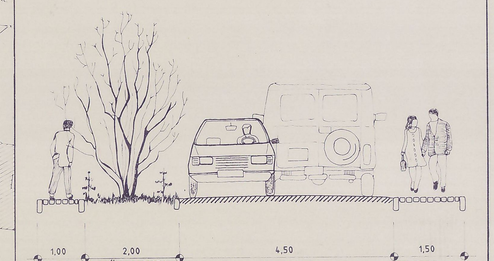
2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BP NR. 21 „VORDERSTE KÖLSBACH"

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.

VORSCHLAG ZUR STRASSENRAUMKONZEPTION — M. 1 : 50

TRENNUNGSSYSTEM ZB. „BERLINER STRASSE"



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 Stutzmauer

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)

VERFAHRENSABLAUF

1. ERÖFFNUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Kreuztal hat die Änderung Aufstellung/ Aufhebung dieses Bebauungsplanes, gem. §2 BauGB vom 27. Aug. 1997 am 28.06.2001 beschlossen. Der Eröffnungsbeschluß wurde am 02.08.2001 ortsüblich bekanntgemacht.
06.05.2002 Der Bürgermeister: i.A. (Unterschrift)

2. BETEILIGUNG DER BÜRGER
Die Stadt Kreuztal hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. §3 Abs.1 BauGB vom 27. Aug. 1997 unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 13.08. bis 13.09.2001 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
06.05.2002 Der Bürgermeister: i.A. (Unterschrift)

3. BETEILIGUNG DER TÖB
Die Stadt Kreuztal hat die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB vom 27. AUG. 1997 in der Zeit vom 11.09. bis 15.10.2001 beteiligt.
06.05.2002 Der Bürgermeister: i.A. (Unterschrift)

4. ENTWURFSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Kreuztal hat am 20.12.2001 den Vorentwurf sowie die Begründung dieses Bebauungsplanes zum Entwurf und damit zur Offenlegung beschlossen. Die Bekanntmachung ist am 11.02.2002 erfolgt.
06.05.2002 Der Bürgermeister: i.A. (Unterschrift)

5. OFFENLEGUNG
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. §3 Abs.2 BauGB vom 27. Aug. 1997 in der Zeit vom 20.02. bis 20.03.2002 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
06.05.2002 Der Bürgermeister: i.A. (Unterschrift)

6. SCHLUSSBEKANNTMACHUNG
Der Satzungsbeschluß sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gem. § 10 Abs. 3 BauGB und § 4 GO NW in Verbindung mit der Bekanntmachungsverordnung am 11.05.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.
06.05.2002 Der Bürgermeister: i.A. (Unterschrift)

7. PLANGRUNDLAGE
Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dez. 1990.
Stand der Plangrundlage: (Ort) (Datum)
(Siegel) (Unterschrift)

8. KOPIE
Diese Kopie stimmt mit dem Originalbebauungsplan und den darauf vorgezeichneten Vermerken überein.
Kreuztal, Der Bürgermeister: i.A.
(Siegel) (Unterschrift)

SATZUNG DER STADT KREUZTAL

2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BP NR. 21 "VORDERSTE KÖLSBACH" IM STADTT. BUSCHHÜTTEN

KREUZTAL DEN. 07.05.2002

BÜRGERMEISTER