PRÄAMBEL

Aufgrund der Gemeindeordnung fur 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 ....13.09.2001.... die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 BauGB sowie die Gestaltungsvorschriften gemäß § 86

Abs. 4 BauONW als SATZUNG beschlossen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank-u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

1. Tankstellen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB U. § 16 BauNVO I.V.MIT § 19 ABS. 4 SATZ 3 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

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

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

(0,8) Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze

TH Traufhöhe in Meter über NN.
Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Verlängerung der Aussenwand mit der Aussenkante Dachhaut.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN- GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BauGB SOWIE § 22 U. 23 BauNVO



nur Einzel-und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSFLÄCHEN- GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BauGB

Strassenbegrenzungslinie

M Mischverkehrsfläche

GRÜNFLÄCHEN- GEM. § 5 ABS. 2 NR. 5 U. ABS. 4, § 9 ABS. 1 NR. 15 U. ABS. 6 BauGB

Private Grünfläche

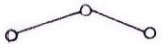
SONSTIGE PLANZEICHEN MIT SATZUNGSCHARAKTER

HG Hausgärten, hierunter werden alle gärtnerisch gestalteten Grundstücksflächen zu verstehen.
Näheres s. unter besondere textliche Festsetzungen.

SONSTIGE PLANZEICHEN OHNE SATZUNGSCHARAKTER

Abgrenzung des Änderungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gleichartiger Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Grundstücksgrenze vorhanden

Grundstücksgrenze geplant

300

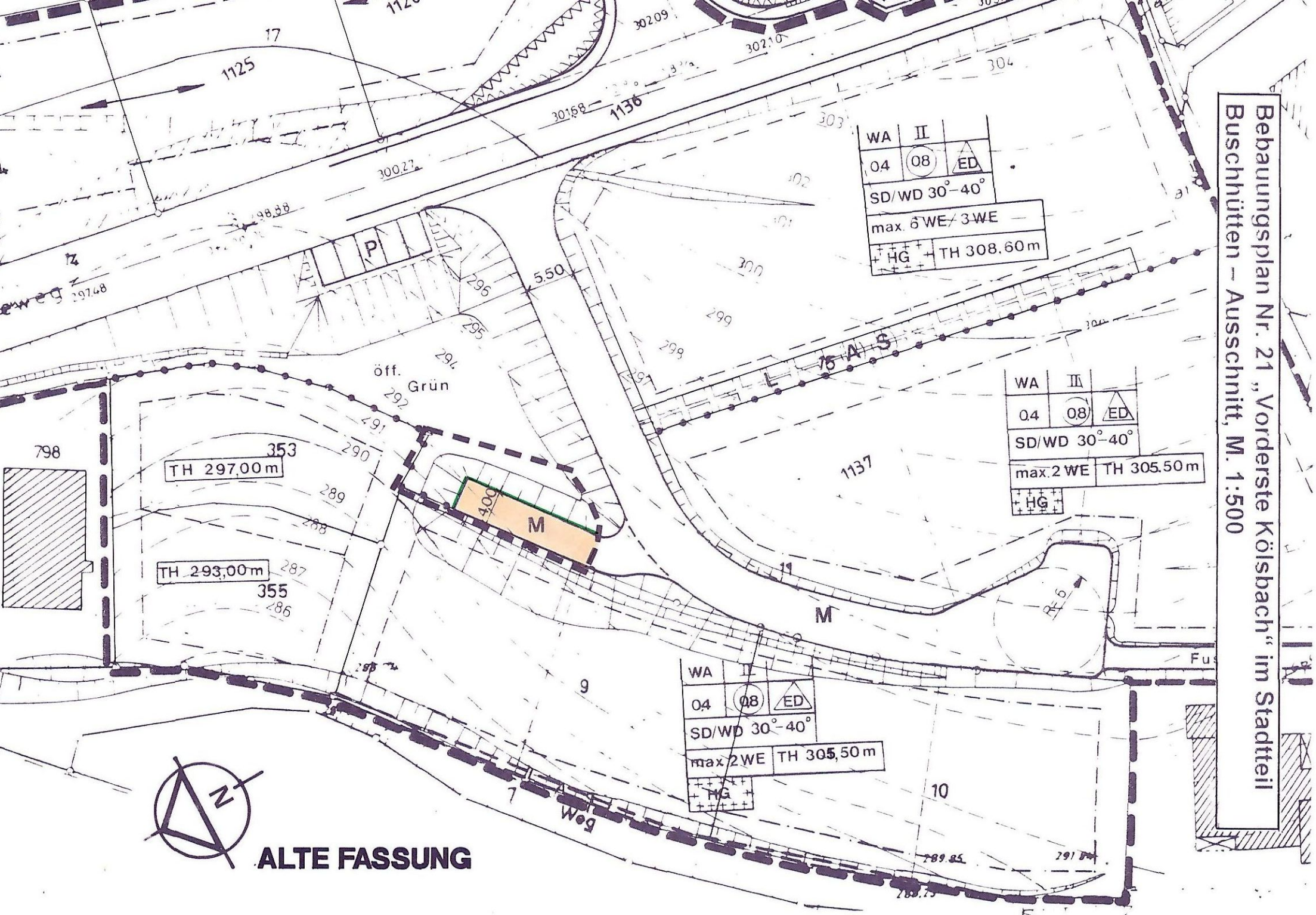
Höhenlinie (300 m ü.NN)

vorhandene Böschung

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.


Bebauungsplan Nr. 21 „Vorderste Kölsbach“ im Stadtteil Buschhütten – Ausschnitt, M. 1:500
WA II
0,4 (0,8) ED
SD/WD 30°–40°
max. 6 WE / 3 WE
HG TH 308,60 m
WA III
0,4 (0,8) ED
SD/WD 30°–40°
max. 2 WE TH 305,50 m
HG
WA II
0,4 (0,8) ED
SD/WD 30°–40°
max. 2 WE TH 305,50 m
HG
TH 297,00 m
TH 293,00 m
353
355
M
öff. Grün
L 75 A S
Weg
ALTE FASSUNG