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) hat der Rat der Stadt Kreuztal am 13.02.2003 die 4. Änderung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen (Satzungsbeschluss).

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

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. Wohngebaude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden 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
5. Tankstellen

Maß der baulichen Nutzung gemäß §§ 16 - 21 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(1,2) — Geschossflächenzahl (GFZ)

Bauweise, überbaubare Fläche gemäß §§ 22 + 23 BauNVO

o — Offene Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen (blau). 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 gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind allgemein zulässig; Nebenanlagen gem. Abs. 2 können als Ausnahme zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Verkehrsflächen

F/G — Fahr- und Gehweg

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche (Trennungssystem, einzelne Funktionen auf einer Höhe)

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Parkanlage

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

ERHALTUNG:

Bäume

B) SONSTIGE PLANZEICHEN ohne Satzungscharakter

Grundstücksgrenzen - vorhanden -

324 — Höhenlinie (310 m ü. NN)

vorhandene Böschung

vorhandene Gebäude

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

SD 25° - 38° — Satteldach 25° bis 38°

Firstrichtung

AUSSCHNITT BP. NR. 21„VORDERSTE KÖLSBACH"
im Stadtteil Buschhütten
- ALTE FASSUNG - M. 1 : 500

