PRÄAMBEL

Der Rat der Stadt Kreuztal fasste in seiner Sitzung am 13.12.2007 gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) den Satzungsbeschluss für diese Bebauungsplan-Änderung. Gleichzeitig wurden die Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen, die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) als Festsetzungen in diese Bebauungsplan-Änderung aufgenommen worden waren. Dem Beschluss liegen insbesondere die nachstehend aufgeführten Rechtsvorschriften zu Grunde: §§ 1 ff. des BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666) und § 86 Abs. 4 BauO NRW vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 255) in der zur Zeit der Planaufstellung bzw. des Satzungsbeschlusses jeweils geltenden Fassung.

A) FESTSETZUNGEN
gem. § 9 Abs. 1, 4 und 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung

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 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.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen

Maß der baulichen Nutzung gemäß §§ 16 - 21 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(1,2) — Geschossflächenzahl (GFZ)
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind vollständig auf die Geschossfläche anzurechnen.

Höhe der baulichen Anlagen:
Traufhöhe 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 dem Bezugspunkt.
Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche an deren niedrigstem Anschnitt durch das Gebäude.

Bauweise, überbaubare Fläche gemäß §§ 22 + 23 BauNVO

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind 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.

B) SONSTIGE PLANZEICHEN
ohne Satzungscharakter

Grundstücksgrenzen - vorhanden -

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

SD 25° -38° — Satteldach/Walmdach einschließlich Krüppelwalmdach mit Dachneigungen zwischen 25° bis 38°