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 3. Änderung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen (Satzungsbeschluss).

Legende

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Im Weiher“ im Stadtteil Buschhütten gem. § 9 Baugesetzbuch

A. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Auch die **Straßenbegrenzungslinien stellen** Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung **dar.**

Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 6 und 9 BauNVO

Zulässig sind:

1. **Wohngebäude**
2. **Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, die eine Verkaufsfläche kleiner als 350 qm haben, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe**
3. **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke**

Ausnahmsweise zugelassen werden:

1. **Betriebe des Beherbergungsgewerbes**
2. **Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe**
3. **Anlagen für Verwaltungen**
4. **Gartenbaubetriebe**

Nicht zulässig sind:

1. **Tankstellen**
2. **Einzelhandelsbetriebe, die größer als die unter Punkt 2 aufgeführten Läden sind.**

Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0.4 Grundflächenzahl

1.2 Geschossflächenzahl

WA 1 In den mit WA1, WA2 und WA3 gekennzeichneten Baugebieten ist ein Überschreiten der festgesetzten GRZ nicht zulässig.

Bauweise, überbaubare Flächen

O offene Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzungen von Baugrenzen (blau). Ein Vortreten von Gebäudeteilen von höchstens 60 cm vor die Baugrenze kann zugelassen werden. Für nicht überdachte Stellplätze sind keine Oberflächenversiegelungen erlaubt (z.B. Asphaltierungen, Verbundpflaster).

Nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind allgemein und nach Abs. 2 als Ausnahme zulässig. Für nicht überdachte Stellplätze sind keine Oberflächenversiegelungen erlaubt (z.B. Asphaltierungen, Verbundpflaster).

B. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

HG Hausgärten, hierunter sind alle gärtnerisch gestalteten Grundstücksgrünflächen zu verstehen, außer der festgesetzten privaten Grünflächen; näheres *siehe textliche Festsetzungen im Originalplan*

C. SONSTIGE PLANZEICHEN MIT SATZUNGSCHARAKTER

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Schallimmissionen); näheres siehe textliche Festsetzungen im Originalplan

D. SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE SATZUNGSCHARAKTER

Grundstücksgrenzen vorhanden

267,14 Geländehöhen

Gebäude vorhanden

Böschungen

E. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN GEM. § 81 ABS. 4 BAUO NW

SD / WD Satteldach, Walmdach

In diesem Bereich sind nur Satteldächer/Walmdächer zulässig. Für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und für untergeordnete Wohnungsanbauten bis zu einem Drittel der vorhandenen bebauten Grundflächen sowie Garagen, können auch Flachdächer zugelassen werden.

Bebauungsplan Nr. 50 "IM WEIHER"
Im Stadtteil Buschhütten
AUSSCHNITT **M. 1 : 500**

ALTE FASSUNG

