PRÄAMBEL

Aufgrund der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.8.1984(GV NW. S.475/SGV. NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.5.1991(GV NW. S.214/SGV NW 2023), der §§2 u. 9 des Baugesetzbuches(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986(BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.9.1990(BGBl. I. S. 885), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990(BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.9.1990(BGBl. I. S. 885) und §81 Abs. 4 BauONW in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.6.1984(GV NW S. 419/532/SGV NW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.6.1989(GV NW S. 432) hat der Rat der Stadt Kreuztal am 18.11.1993 die planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 10 BauGB sowie die Gestaltungsvorschriften gem. § 81 Abs. 4 BauONW dieses Bebauungsplanes als SATZUNG beschlossen.

Legende:

Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

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

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung

WA

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 können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbe
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetiebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind:

1. Tankstellen

Maß der baulichen Nutzung

II — Zahl der VollgeschoSSE als Höchstgrenze

0,4 — Grundflächenzahl

(1,2) — Geschoßflächenzahl

TH max 357,0 — max. Höhe der baulichen Anlagen über NN. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut

Bauweise,überbaubare Flächen

o — offene Bauweise

47

Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 Baunutzungsverordnung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzungen von Baugrenzen(blau). Ein Vortreten von Gebäudeteilen von höchstens 60cm vor die Baugrenze kann zugelassen werden. Das höchste Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 Baunutzungsverordnung

Nebenanlagen gem.§ 14Abs.1 BauNVO sind allgemein und nach Abs.2 als Ausnahme zulässig.

Sonstige Planzeichen ohne Satzungscharakter

Gebäude vorhanden

Grundstücksgrenzen vorhanden

Stützmauer

• 351,22 — Höhenpunkt über NN

Böschungen vorhanden

Kanaldeckel

Gestaltungsvorschriften gem. § 81 Abs. 4 BauONW

0°-30° — 0°-30° Dachneigung zulässig.
In diesem Bereich sind keine Trempel zulässig..