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 05.05.1994 die planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 10 BauGB sowie die Gestaltungsvorschriften gem. § 81 Abs. 4 BauONW dieses Bebauungsplanes als SATZUNG beschlossen.

Legende zum Bebauungsplan Nr. 13 "Im Wiesenfleck"

A. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

WR Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

Zulässig sind:

Wohngebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Dekkung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

(1,2) Geschoßflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

O offene Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (blau) bestimmt. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude oder Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Geringfügige Vorsprünge bis zu 60 cm von Gebäudeteilen können zugelassen werden.

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 1 BauNVO allgemein und nach Abs. 2 als Ausnahme in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Bereich der Naturdenkmäler sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig. In diesen Bereichen sind auch bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können unzulässig. Ferner ist hier keine flächenhafte Oberflächenversiegelung erlaubt (z. B. Pflasterungen, Asphaltierungen).

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

T Verkehrsfläche (Trennung zwischen Fahrbahn und Gehweg)

V Verkehrsgrün

M Mischverkehrsfläche (Fahrbahn und Gehweg ebenengleich)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:

Elektrizität

Grünflächen

Private Grünflächen

B. Sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

G Gehrecht
F Fahrrecht
L Leitungsrecht

(A) zugunsten der Anlieger A - G
(S) zugunsten der Stadt

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

In den wie folgt festgesetzten Bereichen müssen nach außen abschließende Bauteile (Wände, Fenster usw.) von Schlafräumen mindestens nachstehende bewertete Schalldämmaße Rw bzw. R´w haben.

1 2 2 3 3 4 4 5 5 6

Schallschutzklasse (SSK)	erforderliches Rw Fenster	Schalldämmaß R´w Decken Wände Dächer	Außenpegel Lma
1	25 bis 29	30 bis 34	bis 54
2	30 bis 34	35 bis 39	55 bis 59
3	35 bis 39	40 bis 44	60 bis 64
4	40 bis 44	45 bis 49	65 bis 69
5	45 bis 49	50 bis 54	70 bis 74
6	50 bis 54	55 bis 60	75 bis 80

Für Wohnräume kann eine Schallschutzklasse (SSK) niedriger zugelassen werden. Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen über zu treffende Maßnahmen abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, daß der Außenlärmpegel wegen beispielsweise hinzukommender Bebauung (Abschirmung) geringer ist als z. Z. des Satzungsbeschlusses.

C. Gestaltungsvorschriften gem. § 81 Abs. 4 BauNVO

SD Satteldach

30°-45° Dachneigung

Bei Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO können auch geringere Dachneigungen sowie Flachdach zugelassen werden.

Hauptfirstrichtung

D. Sonstige Darstellungen ohne Satzungscharakter

Gebäude vorhanden

Grundstücksgrenzen vorhanden

S Schützenswertes Gebäude

341 Höhenlinien (341 ü. NN)

Fläche zum Abstellen von Mülltonnen

E. Nachrichtlich übernommene, nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene, Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

ND Naturdenkmal