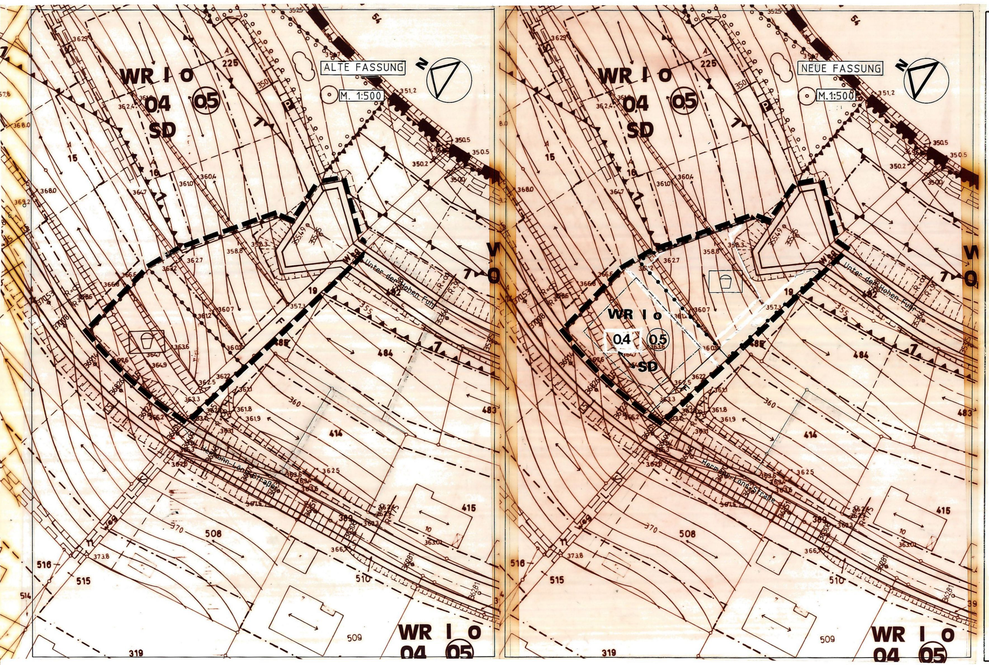


Festsetzungen gem. § 9 (1) und (7) BBauG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung

Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen

WR — Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

Zulässig sind:

Wohngebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

I — Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze
Gem. § 17 (5) BauNVO kann ausnahmsweise ein Geschoß mehr zugelassen werden, wenn durch die Hanglage bedingt, das Kellergeschoß auf die Zahl der Vollgeschoße anzurechnen ist. Die festgesetzte Geschoßflächenzahl darf nicht überschritten werden.

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

0,5 — Geschoßflächenzahl (GFZ)

o — offene Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen 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. Das höchste Maß der baulichen Nutzung darf dabei nicht überschritten werden.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 (5) BauNVO

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

First- bzw. Hauptgebäuderichtung

Straßenbegrenzungslinie

Gehweg
Fahrbahn } nur Darstellung, keine Festsetzung
Gehweg

Böschungen, Flächen für Aufschüttungen, Abtragungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

F — Fußweg

öffentliche Grünfläche

Kinderspielplatz (kein Bolzplatz)

Gestaltungsvorschriften gem. § 81 (4) BauONW

SD — In den mit SD bezeichneten Bereichen sind nur Satteldächer mit einer Mindestdachneigung von 25° zulässig.
Für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und untergeordneten Wohnhausanbauten bis zu 1/3 der vorhandenen Grundfläche sowie für Garagen kann auch Flachdach zugelassen werden.

Sonstige Darstellungen

Grundstücksgrenzen-vorhanden-

Böschungen-vorhanden-

BEGRÜNDUNG

Das Grundstück ist im Änderungsbereich sehr steil. Die Baufläche am Wendehammer ist wegen der vorhandenen Böschung und der Form des Grundstücks nur mit Schwierigkeiten zu erschließen.
Der Kinderspielplatz wird von einer alten Wegetrasse durchschnitten und kann wegen der Geländeverhältnisse nur zum Teil genutzt werden. Es ist deshalb beabsichtigt, beide Flächen gegeneinander auszutauschen. Dadurch muß auch die festgesetzte Fußwegfläche geändert werden.

SATZUNG DER STADT KREUZTAL

6. **vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr.** 28 "Unter der Hohen Fuhr"
im Stadtteil Krombach .

M. 1 : 500

Präambel

Aufgrund des

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475 /SGV NW 2023) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.05.1991 (GV NW. 214/SGV NW 2023)

§ 10 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 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. I S. 885).

§ 81 (4) Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06. 1984 (GV NW S. 419/532/ SGV NW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06. 1989 (GV NW S. 432) ;

hat der Rat der Stadt Kreuztal am 17.03.1994 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans als Satzung beschlossen.

Kreuztal, den .....

....
Ratsmitglied Bürgermeister Schriftführerin

5. Plangrundlage

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981 (BGBl. I. S. 833). Stand der Planunterlagen .....

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

, den .....

1. Eröffnungsbeschluss

Der Rat der Stadt Kreuztal hat die ..Ä.. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes aufgrund § 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253) am 10.2.94 .. beschlossen.

Kreuztal, den ..... Der Stadtdirektor
I.A.

2. Beteiligung

Den von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümern sowie den betroffenen Trägern öffentlicher Belange ist in der Zeit von 17.2.94.... bis 4.3.94..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Kreuztal, den ..... Der Stadtdirektor
I.A.

3. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Kreuztal hat am ..17.03.1994. die planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253) und die örtlichen Bauvorschriften (Bestandteil des Bebauungsplans) gem. § 81 Abs. 4 BauO NW vom 26. Juni 1984 (GV NW 1984 S. 419/532), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06. 1989 (GV NW. S. 432) als Satzung beschlossen.

Kreuztal, den ..... Der Stadtdirektor
I.A.

4. Schlussbekanntmachung

Der Satzungsbeschluß vom ..17.03.1994. sowie Ort und Dauer der Auslegung des Bebauungsplans mit der Begründung sind gem. § 12 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253) am ..7.4.1994.. bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt die vereinfachte Änderung in Kraft.

Kreuztal, den ..... Der Stadtdirektor
I.A.