Präambel

Aufgrund des

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i.d.F. der Bekanntmachung vom 19. Dez. 1974 (GV NW 1975 S. 91), zuletzt geändert durch Gesetz vom.

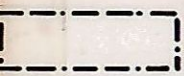
§ 2 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. Aug. 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. Sept. 1977 (BGBl. I S. 1763)

§ 4 der ersten Verordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Durchführung des BBauG i.d.F. der 4. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung vom 18. Okt. 1978 (GV NW 1978 S. 545)

hat der Rat der Stadt Kreuztal am..... die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gem. § 10 BBauG i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. Aug. 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) als Satzung beschlossen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Der Festsesetzungen nach § 9 Abs. 1 und 7 BBauG

------	Abgrenzung der Änderung
	Baugrenze/überbaubare Fläche
—*—*—*	wegfallende Baugrenze
WR	Reines Wohngebiet
II	Geschoßzahl als Höchstgrenze
o	offene Bauweise
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
(0,8)	Geschoßflächenzahl (GFZ)



Nordpfeil

Gestaltungsvorschriften gem. § 103 BauO NW

SD
WD

In den mit SD/WD bezeichneten Bereichen sind nur Satteldächer u. Walmdächer mit einer Mindestdachneigung von 25° zulässig. Für Nebenanlagen § 14 Baunutzungsverordnung und untergeordnete Wohnhausanbauten bis zu einem Drittel der vorhandenen Grundfläche sowie für Garagen kann auch Flachdach zugelassen werden.

BEGRÜNDUNG

Zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans war das Erfordernis der Festsetzung von Sichtdreiecken auch für Gemeindestraßen aus den damals geltenden Richtlinien abgeleitet.
Nach erfolgter Änderung der Richtlinien ist diese Festsetzung nicht mehr erforderlich.
Gleichwohl sollten Einmündungen von Straßen für den Verkehrsteilnehmer rechtzeitig erkennbar sein, vor allem dann, wenn der Grundsatz „Rechts vor Links" zu beachten ist.
Im vorliegenden Falle ist jedoch das rechtzeitige Erkennen der Straßeneinmündung „Südhang" durch vorhandene Bepflanzung auf dem Grundstück stark eingeschränkt
Im Rahmen der Abwägung wird der Erhaltung der vorhandenen Anpflanzungen der Vorrang gegeben.
Durch Aufstellen des Verkehrszeichens 102 StVO (Einmündung mit Vorfahrt von rechts) wird auf die Gefahrenstelle aufmerksam gemacht. (Grundsatz: Verhältnismäßigkeit der Mittel)
Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Änderung ist mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
Auch trägt die Änderung dem Grundsatz über den sparsamen Umgang mit Freiflächen Rechnung.

SATZUNG DER STADT KREUZTAL

4. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 31

„Im Wenigen Bruch" im Stadtteil Eichen

M. 1:500