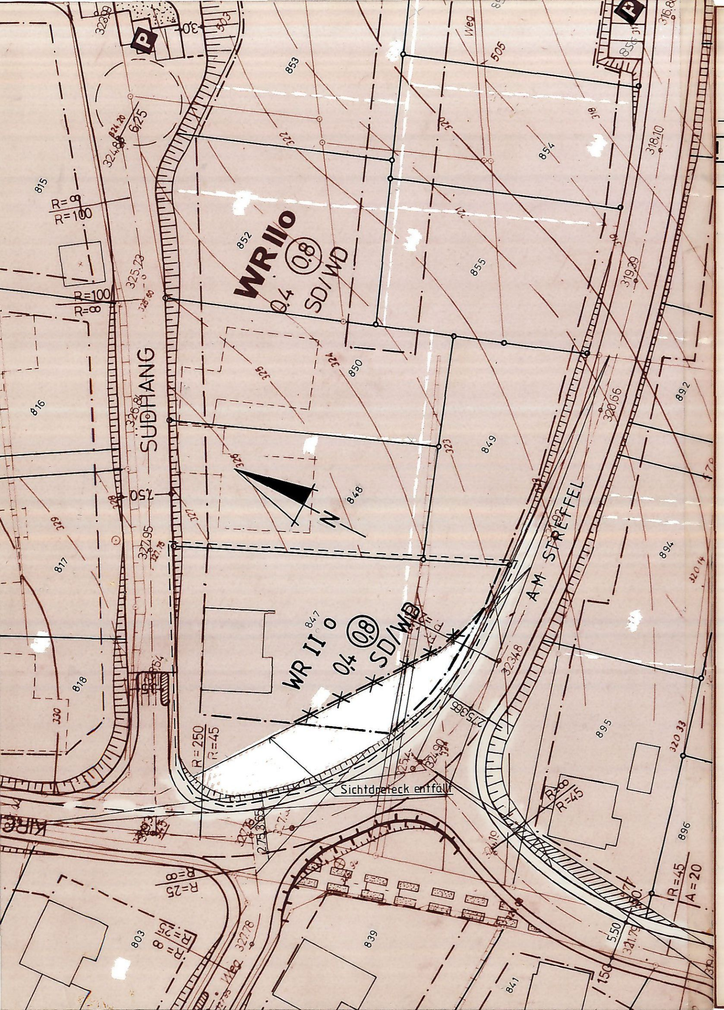


PLANZEICHENERKLÄRUNG

Der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 7 BBauG

- Abgrenzung der Änderung
- Baugrenze/überbaubare Fläche
- wegfallende Baugrenze
- Nordpfeil

WR	Reines Wohngebiet
II	Geschoßzahl als Höchstgrenze
o	offene Bauweise
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
(0,8)	Geschoßflächenzahl (GFZ)

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

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.

1. Plangrundlage

Die Plangrundlage enspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzVO vom 19. Jan. 1965 (BGBl. I S. 21). Es wird bescheinigt, daß die Darstellung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

..... den .....

2. Eröffnungsbeschluss

Der Rat der Stadt Kreuztal hat die ....4.... vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes aufgrund § 13 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) am ..... beschlossen.

Kreuztal den .....

Der Stadtdirektor
i.A.

3. Beteiligung

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

Kreuztal den: .....

Der Stadtdirektor
i.A.

4. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Kreuztal hat am ..... die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgrund § 10 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), als Satzung beschlossen.

Kreuztal den .....

Der Stadtdirektor
i.A.

5. Schlussbekanntmachung

Der Satzungsbeschluß vom ..... sowie Ort und Dauer der Auslegung sind gem. § 12 des 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), am ..... bekannt gemacht worden. Damit ist die Änderung am ..... rechtsverbindlich geworden.

Kreuztal den .....

Der Stadtdirektor
i.A.