# Präambel

**Aufgrund des**

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV NW S. 475/SGV NW 2023)

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I. S. 1763)

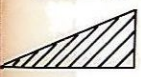
hat der Rat der Stadt Kreuztal am ..... die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans als Satzung beschlossen.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

Der Festsetzungen nach § 9(1) und (7) BBauG

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

Sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter



Sichtdreieck, im Breich der Sichtflächen dürfen bauliche Anlagen,Anpflanzungen,Einfriedungen u. Sichthindernisse jeder Art nur bis zur Höhe von 0,90m über dem Fahrbahnrand errichtet werden.

Gestaltungsvorschriften gem. §103 BauONW

**SD/WD** In den mit SD u. WD bezeichneten Bereichen sind nur Satteldächer und Walmdächer mit einer Mindestdachneigung von 25 zulässig.

Sonstige Darstellungen

- Wegfallende Baugrenze
- vorhandene Böschung
- vorhandene Gebäude
- Grundstücksgrenze vorhanden
- Nordpfeil

# BEGRÜNDUNG

Der Antragsteller beabsichtigt die Teilung seines ca. 1.520 qm großen Grundstücks zum Zwecke einer weiteren Bebauung. Das Grundstück ist aber von seinem Zuschnitt her, mit der festgesetzten überbaubaren Fläche kaum zeitgemäß mit einem weiteren Einfamilienwohnhaus zu bebauen. Um eine bessere und wirtschaftlichere Ausnutzbarkeit des Grundstückes zu erlangen, vergrößert sich die überbaubare Fläche um ca. 126 qm.

Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Anderung ist mit einer geordneten städtebaulichen vereinbar.

# SATZUNG DER STADT KREUZTAL

**7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Im Wenigen Bruch" im Stadtteil Eichen.**

**M. 1 : 500**