P R Ä A M B E L

AUFGRUND DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN- WESTFALEN IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 13. AUGUST 1984 (GV NW. S. 475/SGV. NW 2023) ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 7.3.1990 (GVNW S. 141), DER § 2 U. 9 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 8. DEZEMBER 1986 (BGBL. IS. 2253), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ 25.7.1988 (BGBL. IS. 1093), IN VERBINDUNG MIT DER VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.1.1990 (BGBL. IS. 132) UND 81 ABS. 4 BauONW, IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 26.6. 1984 (GVNW S. 419/532/SGVNW 232), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 20.6.1989 (GVNW S. 432) HAT DER RAT DER STADT KREUZTAL AM 20.2.1992 ..... DIE PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DIESES BEBAUUNGS-PLANS GEM. § 10 BauGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

Legende zum Bebauungsplan Nr. 54 "Außer dem Schlag" in Eichen

A) Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

WA

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 in Verbindung mit § 1 Abs. 6 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 zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind:

1. Tankstellen

Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,4 Grundflächenzahl

1,2 Geschoßflächenzahl

Bauweise, überbaubare Fläche

o offene Bauweise

überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 Baunutzungsverordnung

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 Höchstmaß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden.

nichtüberbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 Baunutzungsverordnung
Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind allgemein und nach Abs. 2 als Ausnahme zulässig. Zulässig sind außerdem bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in der Abstandsfläche zulässig sind oder zugelassen werden können.

Flächen für Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche

ET eingeschränktes Trennungsprinzip

Straßenbegrenzungslinie

P Parkplatz

F.- u. R Fuß- und Radweg

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

ST private Stellplätze

Grünflächen

Private Grünfläche

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger (A)

G Gehrecht

F Fahrecht

L Leitungsrecht

Sichtdreieck

Im Bereich der Sichtflächen dürfen bauliche Anlagen, Anpflanzungen, Einfriedungen und Sichthindernisse jeder Art nur bis zu einer Höhe von 0,60 m über dem Fahrbahnrand errichtet werden.

Sonstige Darstellungen ohne Satzungscharakter

• 325.22 Höhenpunkt

Böschung geplant

Grundstücksgrenzen vorhanden

Gebäude vorhanden

Gebäude geplant

Nachrichtlich übernommene und nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

21,0 m 21,0 m

Schutzstreifen

einzelne Baumaßnahmen werden mit dem RWE abgestimmt

Gestaltungsvorschriften gem. § 81 Abs. 4 BauNW

SD / WD Satteldach, Walmdach

mind. 25° mindest. Dachneigung 25

Firstrichtung

VORSCHLAG ZUR STRASSENRAUMKONZEPTION M. 1 : 50

EINGESCHRÄNKTES TRENNUNGSPRINZIP (eng) „AUSSER DEM SCHLAG"

