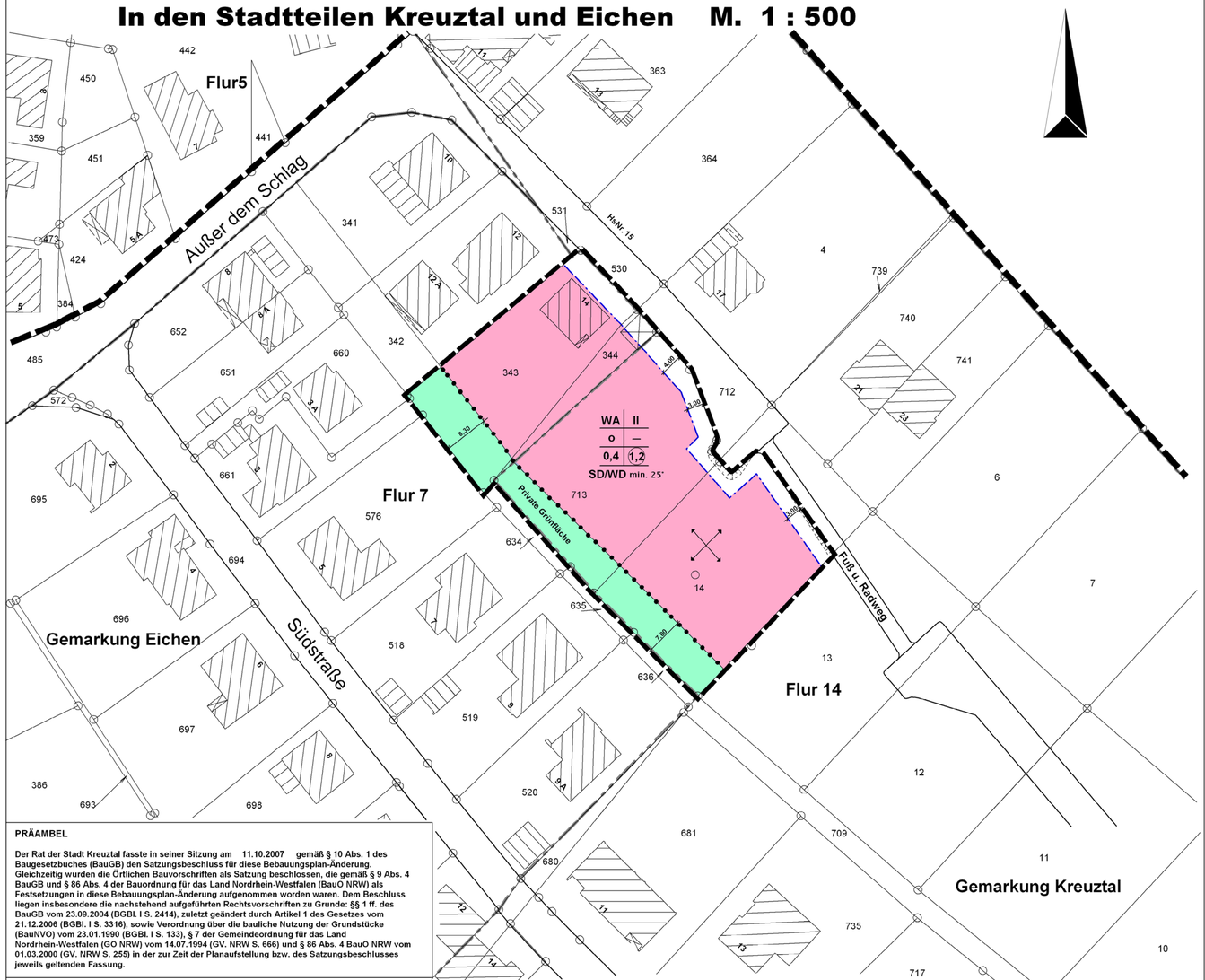
1. ÄNDERUNG BP NR. 54 "AUSSER DEM SCHLAG "

In den Stadtteilen Kreuztal und Eichen M. 1 : 500



PRÄAMBEL

Der Rat der Stadt Kreuztal fasste in seiner Sitzung am 11.10.2007 gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) den Satzungsbeschluss für diese Bebauungsplan-Änderung. Gleichzeitig wurden die Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen, die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) als Festsetzungen in diese Bebauungsplan-Änderung aufgenommen worden waren. Dem Beschluss liegen insbesondere die nachstehend aufgeführten Rechtsvorschriften zu Grunde: §§ 1 ff. des BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), sowie Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666) und § 86 Abs. 4 BauO NRW vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 255) in der zur Zeit der Planaufstellung bzw. des Satzungsbeschlusses jeweils geltenden Fassung.

1. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 2004 für diese Bebauungsplan-Änderung wurde am 15.02.2007 vom Rat der Stadt Kreuztal gefasst und am 20.06.2007 öffentlich bekannt gemacht.

Kreuztal, 30.11.2007 Der Bürgermeister

L.S. (Stempel) I.A. gez. Kramer (Unterschrift)

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.06.2007 unter Fristsetzung für eine Stellungnahme bis zum 15.07.2007 gemäß § 13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB 2004 beteiligt.

Kreuztal, 30.11.2007 Der Bürgermeister

L.S. (Stempel) I.A. gez. Kramer (Unterschrift)

3. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Der Planentwurf und die Begründung haben vom 02.07.2007 bis zum 02.08.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 2004 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 20.06.2007 bekannt gemacht.

Kreuztal, 30.11.2007 Der Bürgermeister

L.S. (Stempel) I.A. gez. Kramer (Unterschrift)

4. Schlussbekanntmachung

Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Bereithaltung des Planes wurden gemäß § 10 Abs. 3 BauGB 2004 und gemäß § 7 GO NW in Verbindung mit der Bekanntmachungsverordnung am 08.12.2007 öffentlich bekannt gemacht.

Kreuztal, 17.12.2007 Der Bürgermeister

L.S. (Stempel) I.A. gez. Kramer (Unterschrift)

5. Kopie

Diese Kopie stimmt mit dem Original und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Kreuztal, _____ Der Bürgermeister

I.A.

(Stempel) (Unterschrift)

Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 Abs. 1 bis 3 und Abs. 7 BauGB

Art der baulichen Nutzung

WA

ALLGEMEINES WOHNGEBIET gemäß § 4 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Nicht zulässig sind:

1. Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung gemäß § § 16 - 21 BauNVO

1,2 — Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO vollständig auf die Geschossfläche anzurechnen.

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

Sofern die zeichnerisch dargestellte überbaubare Fläche kleiner ist als die rechnerisch zu ermittelnde zulässige Grundfläche, gilt die kleinere Fläche. D.h., die zulässige Grundfläche entspricht in diesem Fall der überbaubaren Fläche.

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gemäß § 22 und 23 BauNVO

o — Offene Bauweise

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Ausnahmsweise kann ein Vortreten von Gebäudeteilen von höchstens 60 cm vor die Baugrenze zugelassen werden, sofern das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung dadurch nicht überschritten wird (Festsetzung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB). Satz 2 gilt nicht für Baugrenzen an Wasserflächen und Verrohrungen.

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Außer den in den §§ 2 bis 13 BauNVO genannten Anlagen können auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Die Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können im Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Grünflächen

Private Grünfläche

Sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungsbereiches der 1. Änderung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten bzw. Nutzungsmaße

SONSTIGE PLANZEICHEN
ohne Festsetzungscharakter

8 — Vorhandene Gebäude, ggf. mit Hausnummer

874 — Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

Flurgrenze

Gemarkungsgrenze

Böschung geplant

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

SD/WD — Satteldach / Walmdach

Vorgeschriebene Firstrichtung

Abweichungen von bis zu 10 ° sind zulässig.

min. 25° — Dachneigung als Mindestmaß

Die festgesetzte Dachneigung gilt für die Haupt- und Nebendachflächen der Hauptgebäude, sofern sie nicht über traufseitigen Anbauten oder Erweiterungen (z.B. Garagen, Wintergärten) abgeschleppt werden. Für Dachaufbauten, Eingangsüberdachungen und Glasdächer können geringere Dachneigungen zugelassen werden. Für Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sowie für Garagen und Carports sind geringere Dachneigungen bis hin zum Flachdach zulässig.

HINWEISE

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Kreuztal als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Fon: 02761/93750, Fax: 02761/2466), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

stadt kreuztal

Satzung der Stadt Kreuztal

1. ÄNDERUNG BP NR. 54 "Ausser dem Schlag"

im Stadtteil Eichen

Kreuztal den 05.12.2007 gez. Biermann, Der Bürgermeister

Bearbeitet:	B. Schäfer	Stand: Satzungsbeschluss 17.09.2007	
Gezeichnet:	U.Freund, I.Berg	gea. 17.09 2007,gea. 18.09.07	Maßstab: 1:500