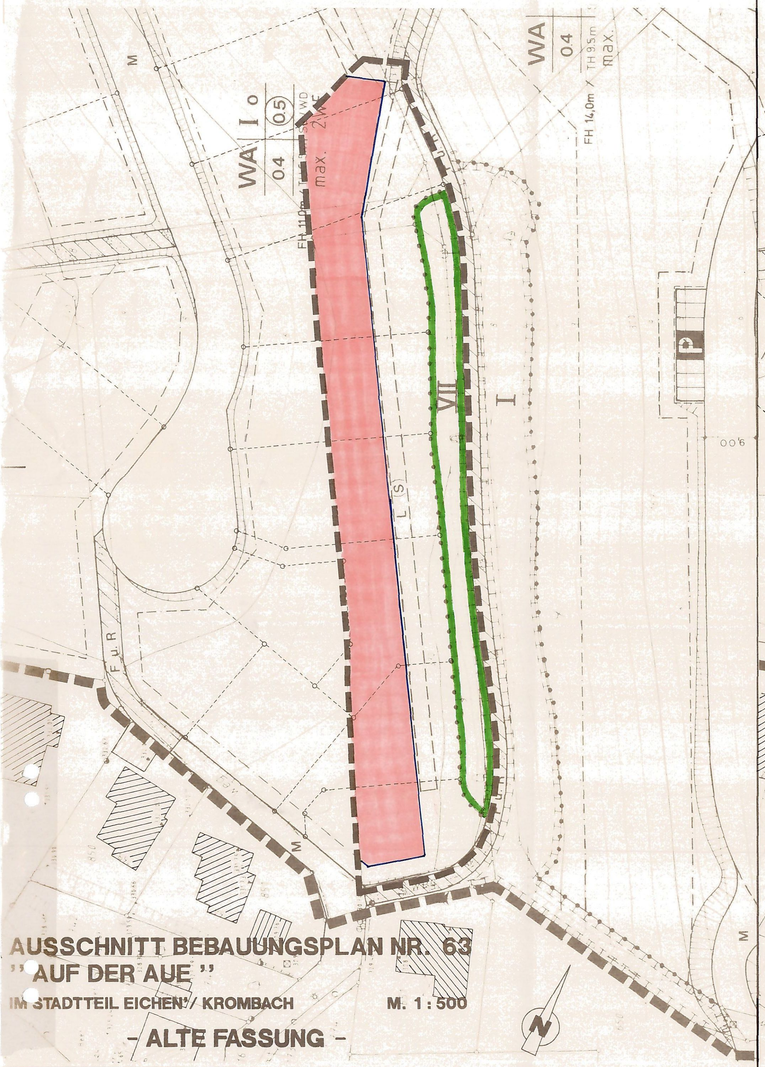
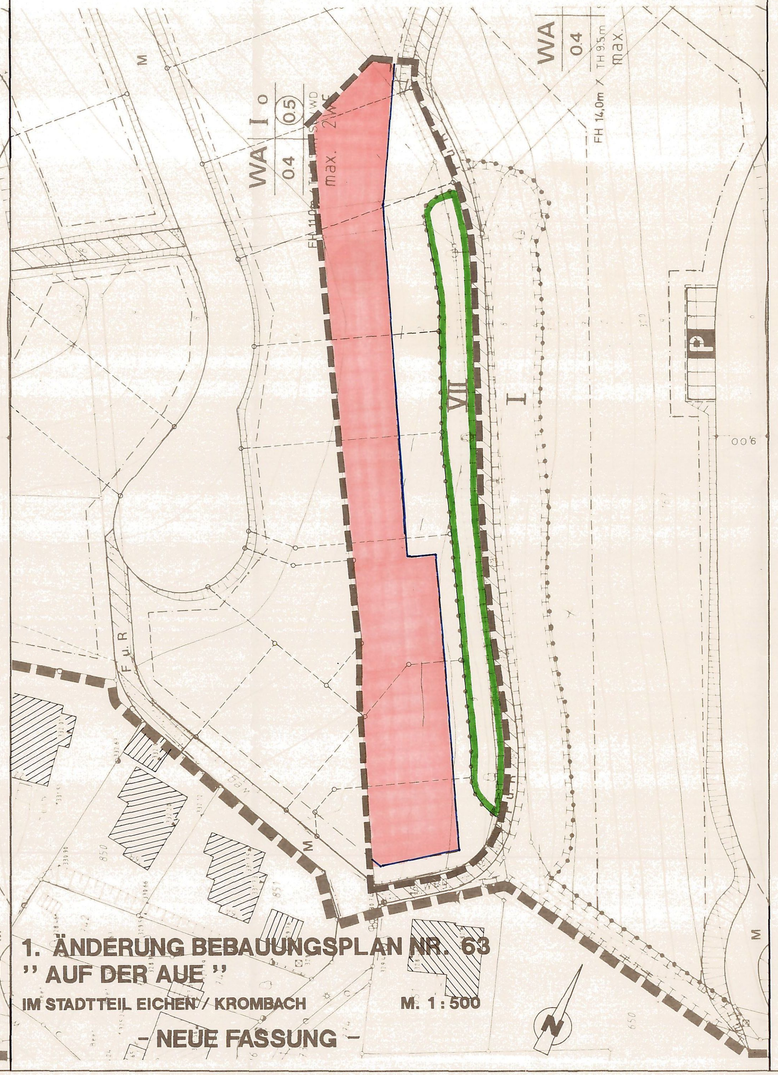


AUSSCHNITT BEBAUUNGSPLAN NR. 63 ''AUF DER AUE''

IM STADTTEIL EICHEN / KROMBACH M. 1 : 500

– ALTE FASSUNG –



1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 63 ''AUF DER AUE''

IM STADTTEIL EICHEN / KROMBACH M. 1 : 500

– NEUE FASSUNG –

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,

nicht zulässig sind

1. *Gartenbaubetriebe*,
2. Tankstellen.

max. 2 WE — Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Maß der baulichen Nutzung gemäß § § 16 - 21 BauNVO

0,5 — Geschossflächenzahl (GFZ), *als Höchstmaß*

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

Die in den Baugebieten festgesetzte GRZ darf nicht, wie nach § 19 Abs. 4 und § 21a Abs. 3 BauNVO möglich, überschritten werden.

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Ausnahmsweise kann die Zahl der Vollgeschosse um ein Geschoss erhöht werden, wenn wegen der Hanglage das Untergeschoss als Vollgeschoss angerechnet werden muss. Dabei darf die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ und GFZ nicht überschritten werden.
Diese Ausnahmeregelung gilt nur für die Bereiche der festgesetzten Eingeschossigkeit.

Höhe baulicher Anlagen:

TH 6,5 m
FH 11,0 m

Traufhöhe bzw. Firsthöheüber in Meter, gemessen über tiefstem Geländeanschnitt der Hauptgebäudefluchtt.
Maßgebend für die Höhenberechnung ist das Gelände, welches in der diesem Bebauungsplan integrierten Kartengrundlage (Kataster und Topographie(des Vermessungsbüro Carl und Pinnow vom April 1995 in Form von Einzelhöhenpunkten und Höhenlinien definiert ist. Zur sicheren Umsetzung der Höhen auf das jeweilige Grundstück dienen die Höhenpunkte (NivP) 563 – 567 in Form von Mauerbolzen. Die Beschreibung dieser Höhenpunkte erfolgt unter „Sonstige Darstellungen ohne Satzungscharakter" in dieser Legende.
Die Traufe ist der Schnittpunkt der Außenkanten der senkrechten Außenwand mit der Dachhaut.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gemäß § 22 und 23 BauNVO

o — Offene Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen (blau). Ein Vortreten von Gebäudeteilen von höchstens 60 cm vor die *Baugrenze zugelassen werden, Ausgenommen sind die Baugrenzen entlang* von Sperrflächen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechten. Das höchstel Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden

Nichtüberbaubare Grundstucksflächen

Nebenanlagen können gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO allgemein und nach Abs. 2 als Ausnahme zugelassen werden.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Maßnahmen für die Flächen I – VII siehe Pflanzliste.

In den WA-Gebieten ist je angefangene 150 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen. Siehe Pflanzliste. Bei der Bestimmung der Grundstücksgroße werden die Anteile an den Ausgleichsflächen II – VI nicht mitgerechnet.

Die Dach- und Fassadenbegrünung gilt als Minderungsmaßnahmen für die neue Bebauung. 25% der durch bauliche Anlagen versiegelten Flächen sind an den Gebäuden in Form von Dach- bzw. Fassadenbegrünung durchzuführen. Siehe Pflanzliste.

Sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung des Anderungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten bzw. Nutzungsmaße

Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

345 — Hohenlinie [m ü. NN]

Vorhandene Böschung

Vorhandene Grundstücksgrenzen

Geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlicher Umlegungsvorschlag)

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

SD / WD

Zulässig sind Sattel- und Walmdächer einschließlich Krüppeldach mit Dachneigungen zwischen 28° und 48°.
Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports können geringere Dachneigungen Anwendung finden. Das Gleiche gilt für begrünte Dächer. Aufbauten für alternative Energienutzungen (Sonnenkollektoren, Solarzellen u.ä.) sind zulässig.

Folgende Dacheindeckungen sind zulässig:

Dachziegel, Betondachsteine, Bitumenschindeln, Kunst- und Naturschieferschablonen der Farbtone Basaltgrau nach RAL 7012, Rotbraun RAL 8012 oder Kupferbraun nach RAL 8004 oder jeweils dunkler sowie Metalleindeckungen der entsprechenden Tonung.

Besondere textliche Festsetzungen

Flächen I + VII, Ausgleich für Baulandversiegelung.

Maßnahmen
Anlage eines extensiv gepflegten Wegrains mit einer 3- 4 reihigen Feldhecke als Ergänzung der vorhandenen Gehölzestrukturen.
Pflanzabstand 1 x 1 m im Dreiecksverband mit folgenden Pflanzenarten:
Pflanzliste (siehe Originalplan)

Dachbegrunung, Ausgleich für Baulandversiegelung

Anlage intensiver oder extensiver Dachbegrünungen
Gräser (siehe Pflanzliste Originalplan).

Fassadenbegrünung, Ausgleich für Baulandversiegelung

Anpflanzen von selbstklimmenden Pflanzen oder Anbringen von Kletterhilfen und Pflanzungen von Schling-, Winde- und Rankpflanzen.
Pflanzarten (siehe Pflanzliste Originalplan).

PRÄAMBEL

Der Rat der Stadt Kreuztal fasste in seiner Sitzung am 09.06.2005 gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) den Satzungsbeschluss für diese Bebauungsplanänderung. 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 diesen Bebauungsplan 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), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstucke (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 16.12.2004 vom Rat der Stadt Kreuztal gefasst und am 20.04.2005 öffentlich bekannt gemacht.

Kreuztal, 11.08.2005 Der Bürgermeister
I.A.
(Stempel) (Unterschrift)

2. Beteiligung der Trager öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.04.2005 unter Fristsetzung für eine Stellungnahme bis zum 18.02.2005 gemäß § 13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB 2004 beteiligt.

Kreuztal, 11.08.2005 Der Bürgermeister
I.A.
(Stempel) (Unterschrift)

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

Der Planentwurf und die Begründung haben vom 28.01. bis zum 28.02.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 2004 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am _____ bekannt gemacht.

Kreuztal, 11.08.2005 Der Bürgermeister
I.A.
(Stempel) (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 20.08.2005 öffentlich bekannt gemacht.

Kreuztal, 23.08.2005 Der Bürgermeister
I.A.
(Stempel) (Unterschrift)

5. Kopie

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

Kreuztal, _____ Der Bürgermeister
I.A.
(Stempel) (Unterschrift)

SATZUNG DER STADT KREUZTAL

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 63 ''AUF DER AUE''

IM STADTTEIL EICHEN/KROMBACH

KREUZTAL DEN, 16.08.2005

BÜRGERMEISTER