3. ÄNDERUNG BP NR. 63 "AUF DER AUE"

IM STADTTEIL KROMBACH

M. : 1:500

Verfahrensvermerke

1. Verfahren
Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 und der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB für diese Bebauungsplan-Änderung wurden am 06.05.2010 vom Rat der Stadt Kreuztal gefasst. Die Beteiligung der Betroffenen gemäß § 13 Abs. 2 BauGB war zuvor unter Fristsetzung bis zum 19.03.2010 erfolgt.

Kreuztal, 24.06.2010 Der Bürgermeister

L.S. gez. i.V. Vogel
(Stempel) (Unterschrift)

2. Schlussbekanntmachung
Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Bereithaltung des Planes wurden gemäß § 10 Abs. 3 BauGB und gemäß § 7 GO NW in Verbindung mit der Bekanntmachungsverordnung am 26.06.2010 öffentlich bekannt gemacht.

Kreuztal, 28.07.2010 Der Bürgermeister

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

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

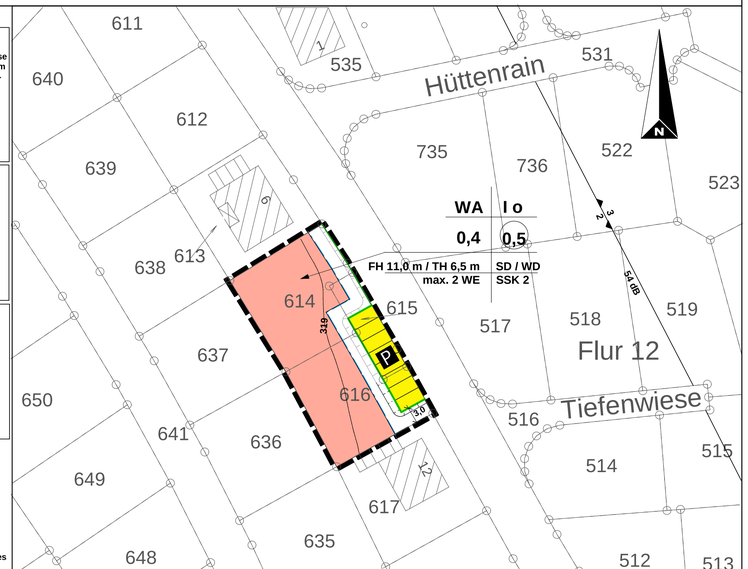
Kreuztal, _____ Der Bürgermeister

I.A.
(Stempel) (Unterschrift)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) und
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023),

jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aktuellen Fassung, u.a. Rechtsgrundlagen.



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 Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

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 zulässige Grundfläche darf nicht überschritten werden (Festsetzung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). 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.

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 und dadurch die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ und GFZ nicht überschritten werden (Festsetzung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB).

FH 11,0 m / TH 6,5 m — **Firsthöhe bzw. Traufhöhe in Meter**

... gemessen über dem tiefsten Geländeanschnitt der Hauptgebäudeflucht. Die Traufhöhe ist die Höhe der äußeren Schnittlinie der Dachhaut mit der äußeren senkrechten Begrenzungslinie der Außenwand.

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).

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.

Verkehrsflächen

P — **Straßenbegrenzungslinie**
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche"
Straßenbegrenzungslinie
Böschung (Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind)

Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung

54 dB SSK 2 — **Anlagen und Vorkehrungen zum Schallschutz**

Schallschutzklasse 2: Nach außen abschließende Bauteile (Wände, Fenster usw.) von Schlafräumen müssen mindestens ein Schalldämmmaß Rw von 25 bis 29 dB und die übrigen Bauteile von 30 bis 34 dB haben. Für Wohnräume kann eine Schallschutzklasse niedriger zugelassen werden. Ausnahmsweise kann eine Abweichung von Satz 1 und 2 erfolgen, wenn der Nachweis erbracht wird, dass der Außenlärmpegel Lma (hier 50 bis 54 dB) beispielsweise wegen hinzugekommener Bebauung (Abschirmung) geringer ist, als zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zu dieser Planänderung.

Besondere textliche Festsetzungen:

Die Besonderen textlichen Festsetzungen des Originalplanes (Pflanzmaßnahmen) gelten auch für den Änderungsbereich.

SONSTIGE PLANZEICHEN

ohne Festsetzungscharakter

Vorhandene Gebäude, ggf. mit Hausnummer

Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer (860)

Höhenlinie [m ü. NN] (319)

Vorhandene Böschung

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

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

SD / WD — **Satteldach/Krüppelwalmdach**

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

Dacheindeckungen und -farben

Zulässig sind: Dachziegel, Betondachsteine, Bitumenschindeln sowie Kunst- und Naturschieferschablonen der Farbtöne Basaltgrau RAL 7012, Rotbraun RAL 8012, Kupferbraun RAL 8004 oder jeweils entsprechend dunkler sowie Metalldeckungen der entsprechenden Tönung.

stadt kreuztal

Satzung der Stadt Kreuztal

3. Änd. Bebauungsplan NR. 63 "AUF DER AUE"

im Stadtteil Krombach

Bearbeitet: P.Kramer	Stand: Satzungsbeschluss 06.05.2010
Gezeichnet: I. Berg	
Maßstab: 1:500	