Gemarkung Kreuztal
Flur 3

Maßstab 1:500

DIES IST DAS BLATT 2 DES MIT VERFÜGUNG VOM 6.8.1976 GENEHMIGTEN BEBAUUNGSPLANES



1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG v. 10.5.84

3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG v. 13.1.89

Geändert auf Grund der Genehmigungsverfügung des RP vom 6.8.1976 sowie Beitrittsbeschluß vom 23.9.1976

2. QUALIFIZIERTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 18 „FRITZ-ERLER-SIEDLUNG" IM STADTTEIL KREUZTAL vom 18.4.95

Angefertigt auf Grund eigener örtlicher Aufnahmen und amtlicher Unterlagen
Hüttental-Windeau den 19. September 1974
Dipl.-Ing.
Öffentlich best. Verm.-Ing.

Aufstellungsbeschluß
Der Rat der Stadt hat gemäß § 2 (1) des BBauG in der Sitzung am 16.5.74 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Kreuztal, den 29.6.76
L.S. Stadtdirektor gez. Klotz

Beschluß zur öffentlichen Auslegung
Der Rat der Stadt hat in der Sitzung am 25.3.76 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes zugestimmt und seine Auslegung beschlossen.
Kreuztal, den 29.6.76
L.S. Stadtdirektor gez. Klotz

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 1.4.76 gemäß § 2 (6) BBauG in der Zeit vom 9.4.76 bis 10.5.76 einschließlich öffentlich ausgelegen
Kreuztal, den 29.6.76
L.S. Stadtdirektor gez. Klotz

Genehmigung
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 des BBauG mit Verfügung vom 6.8.1976 Az. 35.21-21-19/6 vom 101 BauGNW genehmigt worden.
Arnsberg, den 6.8.1976
L.S. Der Regierungspräsident Im Auftrag gez. Gerhards

Inkrafttreten
Die Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BBauG am 17.12.76 bekannt gemacht worden.
Kreuztal, den 21.12.76
L.S. Stadtdirektor gez. Frettlöh

Geometrische Eindeutigkeit
Es wird bescheinigt, daß
a) die Planunterlagen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung entspricht und
b) die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Kreuztal, den 10.6.76
gez. Thoma
Öffentlich best. Verm.-Ing.
L.S.

PRÄAMBEL

Aufgrund
des
§ 4 der Gemeindeordnung für das Land NW in der zuletzt geändert durch Gesetz v. 8.4.1975 (GV NW S. 304)

§ 2 + 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG vom 23. Juni 1960, BGBl. I S. 341) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 und des § 10 des BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) (BGBl. I S. 1237)

§ 4 der 1. Verordnung des Landes NW zur Durchführung des BBauG in der Fassung von 21.4.1970 (GV NW S. 299/SGV. 232) in Verbindung mit

§ 103 (1) Nr. 1, 2 und 4 der Bauordnung für das Land NW (BauONW) in der Fassung vom 27.11.1970 (GV NW S. 96)

hat der Rat der Stadt Kreuztal in der Sitzung am 20.5.76 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gem. § 10 BBauG und die Gestaltungsvorschriften gem. § 103 BauONW als Satzung beschlossen.

A. FESTSETZUNG GEM § 9 (1) u (5) BB au G

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, soweit dieses nicht schon durch die Farbgebung, z. B. Grünflächen, Flächen für Gemeinbedarf usw. erkennbar sind. Auch die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar. Diese Abgrenzungen gelten auch für Gestaltungsvorschriften.

WR Reines Wohngebiet gen. § 3 BauNVO
Zulässig sind:
1. Wohngebäude

Die Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. Die zur Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisegaststätten sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Von den Ausnahmen gem. § 4 (3) ist Ziffer 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) allgemein zulässig. Die übrigen Ausnahmen nach Ziffer 2. - 6. sind nicht zulässig.

GGa Gemeinschaftsgaragen und Gemeindschaftsstellplätze
GST Flächen für Garagen und Stellplätze

Garagen sind innerhalb des "Eggersten Rings" nur zulässig:
a. als Gemeinschaftsgaragen auf den dafür ausgewiesenen Flächen,
b. auf den übrigen Grundstücken, welche an einer mindestens 3,5 m breiten öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

c) Im übrigen Planbereich sind Garagen und Stellplätze nur in Sinne des § 12, Absätze 2 und 3 BauNVO von 26.11.1968 zulässig.

d) In den Fällen des Abs. 1 b) und 2) der vorgenannten Festsetzung ist zum Fahrbahnrand ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten. Dadurch konnte auf die Anlage einer Zufahrt zum Garagenhof verzichtet werden.

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (BLau) unter Berücksichtigung der bzw. in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung NW über Bauwiche, Abstandflächen und Gebäudeabstände. Das höchst zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 BauNVO bestimmt, soweit es durch die im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Ausnutzungsziffern (GRZ/GFZ) nicht eingeschränkt wird.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenzen um 1,5 m ist zulässig (§ 23.3. BauNVO i.d.F. vom 26.11.1968).

Als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur Räume zur Unterbringung von Gartengeräten, sowie Pergolen und Freisitze zulässig.

Nichtüberbaubare Grundstücksfläche

Als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur Räume zur Unterbringung von Gartengeräten, sowie Pergolen und Freisitze zulässig. Zulässig sind auch Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO.

0,4 Grundflächenzahl — III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,7 Geschoßflächenzahl
nur Hausgruppen zulässig — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
o offene Bauweise — g geschlossene Bauweise
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger
Straßenbegrenzungslinie
Gehweg
Parkstreifen
Hohenpunkt
Fahrbahn — Verkehrsfläche
Gehweg
Böschungsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Sichtflächen
Sie sind oberhalb einer Höhe von 60 cm vom Fahrbahnrand gemessen von Sichtbehinderungen wie baulichen Anlagen, Einfriedigungen, Böschungen und Anpflanzungen freizuhalten.

Grünflächen wie Parkanlagen, Sport- und Spielplätze gem. § 9 (1), Ziff. 8 BBauG

Parkanlage — Spielplatz

B. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN GEM. § 103 (1) NR 1, 2 + 4 BauONW

Satteldach — Dachgaben sind unzulässig, jedoch liegende Dachfenster.

0-10° Dachneigung z. B. 0 - 10°

Ausnahmen:
Im Bereich von Verkehrsflächen sowie Einfriedigungen entsprechend
Im Bereich von Sichtflächen haben die dort getroffenen Festsetzungen Vorrang.

C. NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

Kindergarten — Kirchliche Bauten

D. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Grenzsteine und Flurstückgrenzen — Kanal
Vorhandene Gebäude — Sinkkasten
Höhenlinien mit Höhenangabe über NN — Hydrant
Wasserschieber
Stahlgittermast
Lichtmast — Telefonmast — Zaun
Durchlaß — Trafo

E. INKRAFTTRETEN

Diese Satzung wird am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Für den Geltungsbereich dieser Neufassung treten damit die Festsetzungen des mit Verfügung vom 25. 1. 1972 genehmigten Bebauungsplanes außer Kraft.

	BÜRGERMEISTER	RATSMITGLIED	SCHRIFTFÜHRER
L.S.	gez. Selle	gez. Donner	gez. Peter

3. QUALIFIZIERTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 18 „FRITZ-ERLER-SIEDLUNG"

LEGENDE

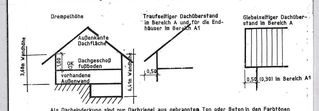
A. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
Teilbereiche A, A1, B u. C, Abgrenzung der Änderung)

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN GEM. § 81 BauNW

SD Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 38 Grad. Bei Anbauten und Nebenbauten sowie Garagen können ausnahmsweise Flachdächer zugelassen werden. Die Entwässerungsanlegung dieser Flachdächer darf 5% nicht übersteigen.

DH Die Drempelhöhe wird wie folgt definiert:
Schnittpunkt der senkrechten Verlängerung der vorhandenen Außenwand gemessen von der Oberkante Dachgeschoßfußboden mit der Oberkante Dachfläche.
Die Drempelhöhe wird auf 1 m Festgesetzt.
Die Wandhöhe beträgt demnach 3,50m im Eingangsbereich und 4,40m im Wohnbereich



Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel aus gebranntem Ton oder Beton in den Farbtönen Kupferbraun (RAL, 8004), Schiefergrau (RAL 7015) und Rotbraun (RAL 8012) oder dunkler zulässig.

Bei Doppel- und Reihenhäusern ist nur einer der zulässigen Farbtöne in einer Zeile zulässig.

Festgesetzte Firstrichtung
Der Dachüberstand an der Traufseite (waagerecht zur senkrechten Außenwand gemessen) muß in Änderungsbereich A/C/D/E Außenseite Sparren 50 cm betragen. Giebelseitig muß der Dachüberstand 50 cm betragen (waagerecht zur senkrechten Außenwand gemessen). In Änderungsbereich A1 ist an der Traufseite kein Dachüberstand zulässig (außer an den Endhäusern).
Giebelseitig muß der Dachüberstand 30 cm betragen (waagerecht zur senkrechten Außenwand gemessen)

Dachaufbauten (Gauben) mit senkrecht stehenden Fensterflächen sind zulässig, wenn sie nicht 2/3 Länge des Dachaufbaus (Gaubenlänge) darf nach, die Hälfte und mit Rücksichtlich Ausgleich max. 5/3 der Dachlänge in Gel.-lade betragen. Der Abstand von Dachaufbauten (Gauben) zum Ortgang muß mindestens 1,25m betragen. Bei Reihenhäusern ist der Abstand von 1,25m von den Wohnungstrennwänden zu bemessen. Bei Gauben und Loggien ist ein Abstand zur Traufe von mindestens 1,25m einzuhalten.



SATZUNG DER STADT KREUZTAL NEUFASSUNG

BEBAUUNGSPLAN NR II M. 1:500

STADT KREUZTAL

FRITZ — ERLER — SIEDLUNG

ARLT + PHILIPP + PARTNER KREUZTAL, den 8.1.1976