PRÄAMBEL

Aufgrund

des

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land NRW zuletzt geändert durch Gesetz v. 8.4.1975 (GV NW S. 304

§ 2 + 9 des Bundesbaugesetztes (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 vom 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 27.1.1970 (GV NW S. 96)

hat der Rat der Stadt Kreuztal in der Sitzung am 20.5.76 die planungsrechtlichen Fesetzungen 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 gem. § 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

~~1) Garagen sind innerhalb des "Eggersten Rings" nur zulässig:~~

~~a. als Gemeinschaftsgaragen auf den dafür ausgewiesenen Flächen,~~

~~b. auf denjenigen Grundstücken, welche an einer mindestens 3,00 m breiten öffentlichen Verkehrsfläche liegen.~~

2) Im übrigen Planbereich sind Garagen und Stellplätze nur im Sinne des § 12, Absätze 1, 2 und 3 BauNVO vom 26.11.1968 zulässig.

~~3) In den Fällen des Abs. 1 b) und 2) der vorgenannten Festsetzungen ist zum Fahrbahnrand ein Mindestabstand von 5,00 m gemessen in der Längsachse der Garage (senkrecht zum Garagentor) einzuhalten.~~

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.

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

0,4 Grundflächenzahl — **III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,7 Geschoßflächenzahl

nur Hausgruppen zulässig — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

0 offene Bauweise — g geschlossene Bauweise

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger

Straßenbegrenzungslinie)
Gehweg)
Parkstreifen)
Höhenpunkt) Verkehrsfläche
Fahrbahn)
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°

~~Einfriedigungen:~~
~~Im Bereich von Verkehrsflächen sind Einfriedigungen unzulässig.~~
~~Im Bereich der 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

1. Allgemeines

Der Rat der Stadt Kreuztal hat die qualifizierte Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. II Fritz-Erler-Siedlung am 16. 5. 1974 beschlossen.

Bei der Änderung des Bebauungsplanes wurden die überbaubaren Flächen vergrößert um eine größtmögliche Bebaubarkeit zu gewähren. Um das Plangebiet vor störenden baulichen Anlagen zu schützen und ein einheitliches Gesamtbild zu erhalten, wurde die Auflage erteilt, in den nicht überbaubaren sowie überbaubaren Flächen keine Nebenanlagen wie z. B. Hundehütten zuzulassen.

Garagen innerhalb des Eggersten Ringes werden nicht zugelassen, da keine Bevorteilung der in Frage kommenden Grundstücke gegeben sein soll.

2. Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Bereich der Fluren 3 und 14 der Gemarkung Kreuztal. Die Größe des Plangebiets umfaßt ca. 23 ha.

3. Grundlage

Grundlage des Bebauungsplanes ist der Flächennutzungsplan der Stadt Kreuztal.

4. Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich nördlich des Eggersten Ringes ist als r Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO, der übrige Bereich al allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetz

Das im westlichen Teil des bisherigen Bebauungsplanes a wiesene Wohngebiet wurde im Hinblick auf die Nähe des g Spielplätzes (Parkanlage) und den damit verbundenen Imm sionen in allgemeines Wohngebiet umgezont.

5. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung gelten die Werte des § 17 Abs. 1 BauNVO.

6. Stellplätze

Einleitend sei hier gesagt, daß das gesamte Plangebiet zu ca. 95% bebaut ist. Einstellmöglichkeiten sind entsprechend den Festsetzungen des BP bzw. den Auflagen im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren hergestellt oder errichtet worden. Der letzte Bauschein datiert aus dem Jahre 1971.

An Wohnungseinheiten (einschl. Kirchen und Kindergärten) sind vorhanden bzw. geplant insgesamt 996 WE.

An öffentlichen Parkmöglichkeiten werden 203 Plätze angeboten; das entspricht ca. 20 % des Gesamtbedarfs.

Gegenüber dem derzeit noch rechtskräftigen Plan sind in dieser Änderung Garagen auch im Innenring an den geeigneten Plätzen zugelassen worden. Dadurch konnte auf dem Privatsektor eine Steigerung der Einstellmöglichkeiten gegenüber der bisherigen Planung erreicht werden.

Neue Wohnungseinheiten werden durch diese Planänderung nicht geschaffen oder ermöglicht.

Die derzeit angebotenen Einstellmöglichkeiten werden bei weitem noch nicht ausgenutzt.

7. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird von der Stadt Kreuztal mit Wasser ve sorgt.

Die Stromversorgung übernimmt das RWE (Rheinisch-Westfäl Elektrizitätswerk), die Gasversorgung die Westf. Ferngas

Die Entwässerung wird der Kläranlage Kreuztal zugeleitet

8. Spielflächen

Für die 8 - 17-jährigen Kinder und Jugendliche sind Spie und Bolzplätze im westlich gelegenen Freizeitpark vorhan Für die 3 - 7-jährigen Kinder sind genügend Spielplätze Plangebiet und auf den Grundstücken vorhanden.

Im übrigen ist die Größe der bisher geplanten Spielfläch durch diese Änderung nicht betroffen.

3. QUALIFIZIERTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS-PLANS 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)

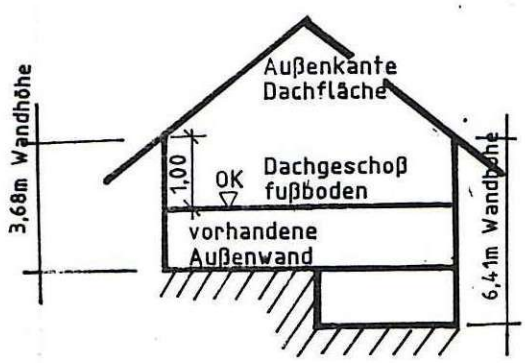
GESTALTUNGSVORSCHRITEN GEM. § 81 BauNN

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

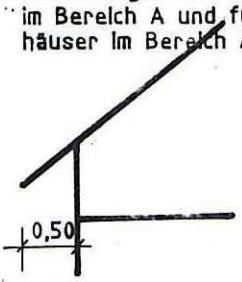
DH Die Drempelhöhe wird wie folgt definiert:
Schnittpunkt der senkrechten Verlängerung der vorhandenen Außenwand gemessen von der Oberkante Dachgeschoßfußboden mit der Oberkante Dachfläche.
Die Drempelhöhe wird auf 1 m festgesetzt.

Die Wandhöhe beträgt demnach 3,68m im Eingangsbereich und 6,41m im Wohnbereich

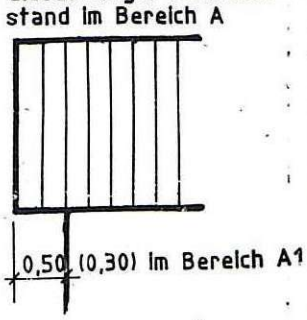
Drempelhöhe



Traufseitiger Dachüberstand im Bereich A und für die Endhäuser im Bereich A1



Giebelseitiger Dachüberstand im Bereich A



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 im Änderungsbereich A/C bis Außenkante Sparren 50 cm betragen. Giebelseitig muß der Dachüberstand 50 cm betragen (waagerecht zur senkrechten Außenwand gemessen).
Im 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 in den Abschnitten A und C zulässig. Die gesamte Länge von Dachaufbauten (Gauben) darf max. die Hälfte und bei Dacheinschnitten (Loggien) max. 1/3 der Dachlänge je Gebäude betragen. Dachgauben und Loggien müssen vom Giebel einen Mindestabstand von 1,25m haben. Bei Reihenhäusern ist der Abstand von 1,25m von den Wohnungstrennwänden zu bemessen. Bei Gauben und Loggien ist ein Abstand zur Traufe von mindestens 1,20m einzuhalten.

