PRÄAMBEL

Aufgrund der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14. 7. 1994 (GV. NW. S. 666), der §§ 2 + 9 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. 1. 1990 (BGBl. I. S. 132) hat der Rat der Stadt Kreuztal
am ..... 07.11.2002 ..... die ..... Änderung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen (Satzungsbeschluss).

Legende zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 An der Ley ,in Kreuztal gem. § 9 BauGB

Festsetzungen gem § 9 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung des Änderungsbereiches der 8. Änderung

Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 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

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,8) — Geschoßflächenzahl (GFZ)
Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ganz mitzurechnen.

Bauweise gem. § 22 BauNVO

o — Offene Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die Festsetzungen von Baugrenzen (blau). Ein Vortreten von Gebäudeteilen von höchstens 80 cm vor die Baugrenze kann zugelassen werden.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind allgemein zulässig; Nebenanlagen gem. Absatz 2 können als Ausnahme zugelassen werden.

Gestaltungsvorschriften gem. § 81 Abs.4 BauO NW

SD/WD
30°–40°

Satteldach –Walmdach mit einer Dachneigung von 30° - 40° zulässig. Für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und für untergeordnete Wohnanbauten bis zu einem Drittel der vorhandenen bebauten Grundfläche sowie Garagen, kann auch Flachdach zugelassen werden.

AUSSCHNITT BP. NR. 35 AN DER LEY
im Stadtteil Kreuztal M. 1: 500
— ALTE FASSUNG —

