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) und § 86 Abs. 4 BauONW vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256, zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV.NRW. S. 439)) hat der Rat der Stadt Kreuztal am 25.09.2003 die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 BauGB sowie die Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 Abs. 4 BauONW als SATZUNG beschlossen.

A) FESTSETZUNGEN
gem. § 9 Abs. 1, 1a und 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung der Änderungsbereiche

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten bzw. Nutzungsmaße

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
4. Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind:

1. Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung gemäß § § 16 - 21 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

max. 4 WE — Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

12 — Geschossflächenzahl (GFZ)
Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ganz mitzurechnen.

Bauweise, überbaubare Fläche gemäß §§ 22 + 23 BauNVO

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen (blau) und Baulinien (rot). Ein Vortreten von Gebäudeteilen von höchstens 60 cm vor die Baugrenze kann zugelassen werden, ausgenommen sind die Baugrenzen entlang von Gewässerflächen und Verrohrungen. Das höchste Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden.

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind allgemein zulässig und können nach Abs. 2 als Ausnahme zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Fläche für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindergarten)

Grünflächen

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

Spielplatz

B) SONSTIGE PLANZEICHEN
ohne Satzungscharakter

Grundstücksgrenzen - vorhanden -

330 — Höhenlinie mit Höhenangabe

vorhandene Böschung

C) GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauONW

SD/WD 30°- 40°

Nur 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.

Firstrichtung
In Bereichen ohne Festsetzung der Firstrichtung wird die Firstrichtung parallel in Höhenlinien festgesetzt. Abweichungen von bis zu 10 Grad sind zulässig.

Als Dacheindeckung sind nur folgende Dacheindeckungen zulässig:

1. Pfannen, Bitumenschindeln, Kunststoff- und Naturschieferschablonen in den Farbtönen Basaltgrau nach RAL 7012, rotbraun nach RAL 8012 oder Kupferbraun nach RAL 8004 oder dunkler zulässig.

2. Ausnahmen, wie z. B. Sonnenkollektoren, Solarzellen, Gründächer u. ä. können zugelassen werden.

   Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte (Loggien) sind zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf maximal 50 % der Traufläge und bei den Loggien maximal 1/3 der Traufläge betragen.

D) BESONDERE TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN

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



Hausgärten
Hierunter sind alle gärtnerisch gestalteten Grünflächen zu verstehen. Die Hausgärten dienen dem Ausgleich für die Bebauung.

1. Maßnahmenkatalog zur Hausgartengestaltung

I. Anpflanzung von einheimischen Gehölzen

a) Anpflanzung von Einzelbäumen

Anpflanzung von Hochstammbäumen 1. Ordnung (Einflussbereich 100 qm) bzw. 2. Ordnung (Einflussbereich 50 qm)
Verankerung der Bäume und Schutz vor Beschädigung sowie Sicherung der Baumscheibe
Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: vier Jahre

b) Anpflanzung von Gehölzgruppen und freiwachsenden Hecken

Anpflanzung von Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern
Je 100 qm zwei Bäume 2. Ordnung oder 40 Sträucher
Verankerung der Gehölze und Erstellung von Schutzeinrichtungen
Fertigstellung- und Entwicklungspflege: drei Jahre

II. Anpflanzung von heimischen Obstbäumen

Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen (Stammhöhe 1,60 bis 1,80 m)
Je 100 qm ein Obstbaum der Sortierung ab 7 cm Stammumfang
Befestigung der Bäume und Schutz vor Beschädigungen.
Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 10 Jahre
Pflanzung robuster und anspruchsloser Obstarten:
Apfel, Birne, Süßkirsche und/oder Pflaume bzw. Zwetschke

III. Anlage von naturnahen Wiesen und Krautsäumen

Einsaat von Wiesengräsern und –kräutern, möglichst aus autochtonem Saatgut, 1 bis 2 x Mahd pro Jahr
Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: drei Jahre

Für alle Maßnahmen muss ein Bestandsschutz und die Entwicklungsmöglichkeit entsprechend der Wuchsart bzw. –form dauerhaft gewährleistet sein. Abgängige Vegetation ist durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 35 "AN DER LEY"
IM STADTTEIL KREUZTAL M. 1 : 500
– BISHERIGE FESTSETZUNGEN –

ÄNDERUNGSBEREICH 1

WA IIo
0.4 1.2
max. 4 WE
SD WD
30°-40°

WA IIIo
0.4 1.2
max. 10 WE
SD WD 30°-40°

TH 333,0
TH 331,0
TH 328,0

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE 6

GEPL. KINDERGARTEN

ÄNDERUNGSBEREICH 2

4

Flur