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 ...11. 12. 2003... die 10. Änderung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen (Satzungsbeschluss).

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. 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 gemäß § § 16 - 21 BauNVO

(1,2)

Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind vollständig auf die Geschossfläche anzurechnen.

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

max. 2 WE

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Höhe baulicher Anlagen

TH 5,50 m

Traufhöhe als Höchstmaß [m]

Die Traufhöhe ist die Höhe der äußeren Schnittlinie der Dachhaut mit der äußeren senkrechten Begrenzungslinie der Außenwand an der Traufseite von Gebäuden über dem Bezugspunkt.
Bezugspunkt für die Traufhöhe über Gelände ist die Oberkante des natürlichen Geländes an dessen höchstem Anschnitt durch das Gebäude, wie es der dem Plan zu Grunde liegenden Kartengrundlage – ggf. durch Interpolation – zu entnehmen ist.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gemäß § 22 und 23 BauNVO

ED

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Ausnahmsweise kann ein Vortreten von Gebäudeteilen von höchstens 80 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. Nebenanlagen, die innerhalb des dem Wald zugewandten nicht überbaubaren Flächen liegen, sind nur dann zulässig, wenn eine Verzichtserklärung für alle Schadensansprüche vom Wald her, vorliegt.

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

M

Mischverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

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

HG

Hausgärten

Hierunter sind alle gärtnerisch gestalteten Grünflächen zu verstehen. Die Haugärten dienen dem Ausgleich für die Bebauung. Näheres siehe im Originalplan unter „Maßnahmenkatalog zur Hausgartengestaltung".

Sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter

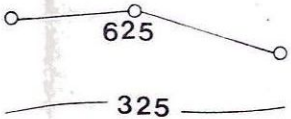
Flächen für Böschungen (Aufschüttungen, Abgrabungen), soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung des Änderungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten bzw. Nutzungsmaße

Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter



Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

Höhenlinie [m ü. NN]

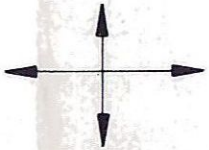
GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

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

SD/WD

Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer, (Krüppel-) Walmdächer zulässig.

Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf maximal 50 % und die Gesamtlänge von Dacheinschnitten darf maximal 1/3 der Trauflänge der jeweiligen Dachfläche betragen.



Vorgeschriebene Firstrichtung

Abweichungen von bis zu 10 ° sind zulässig.

30°-40°

Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

Für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und für untergeordnete Wohnbereiche bis zu einem Drittel der vorhandenen bebauten Grundfläche sowie Garagen kann auch Flachdach zugelassen werden.

Dachfarben

Als Dacheindeckungen sind nur folgende Dacheindeckungen zulässig:
Pfannen, Bitumenschindeln, Kunststoff- und Naturschieferschablonen in den Farbtönen Basaltgrau – RAL 7012, Rotbraun – RAL 8012, Kupferbraun – RAL 8004 oder jeweils entsprechend dunkler.

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