P R Ä A M B E L

Aufgrund des

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV.NW. S. 475/SGV.NW. 2023)

§ 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I. S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Juli 1979 (BGBl. I. S. 949) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I. S. 1763)

§ 5 der Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 24. November 1982 (GV.NW. S. 753)

§ 81 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26. Juni 1984 (GV.NW. S. 419, ber. S. 532/SGV.NW. 232)

hat der Rat der Stadt Kreuztal am 22.8.85 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und die Gestaltungsvorschriften als Satzung beschlossen.

B. FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 1 UND 7 BBAUG VOM 18.08.1976

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen gelten ebenfalls als Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE GEM. § 4 BAU NVO

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze
Die Baugrenze darf in Ausnahmefällen max 0.80m überschritten werden

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Bau NVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, das gleiche gilt auch für bauliche Anlagen (Garagen u. ä.) soweit sie nach Landesbaurecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (§ 23 Abs. 5 Bau NVO)

SICHTFLÄCHEN sind oberhalb einer Höhe von 60 cm, vom Fahrbahnrand gemessen, von Sichthindernissen wie baulichen Anlagen, Einfriedigungen, aufsteigenden Böschungen, Anpflanzungen usw. freizuhalten.

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,4 Grundflächenzahl

(0,8) Geschoßflächenzahl

o Offene Bauweise

Böschung
Straßenbegrenzungslinie
Gehweg
Fahrbahn
Höhenpunkt
Gehweg
Straßenbegrenzungslinie
Böschung
} Verkehrsfläche

Verkehrsberuhigte Wohnstraße (Mischverkehrsfläche)
Keine Trennung zwischen Fahrbahn und Gehweg

F Fußweg

P Öffentliche Parkflächen

M Mülltonnenstellplatz

Grünflächen (privat)

Grünflächen (öffentlich)

V Verkehrsgrün

Parkanlage

Sportplatz

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität (Umformstation)

C. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN GEM. § 103 BAUO NW

SD + WD In diesem Bereich sind nur Satteldächer und Walmdächer mit einer Mindestdachneigung von 25° zulässig. Für Nebenanlagen gemäß § 14 Bau NVO und untergeordnete Wohnhausanbauten bis zu einem Drittel der vorhandenen, bebauten Grundfläche sowie für Garagen kann auch ein Flachdach zugelassen werden.

FD In diesem Bereich sind nur Flachdächer zulässig.

D SONSTIGE DARSTELLUNGEN (ZEICHENERKLÄRUNG OHNE SATZUNGSCHARAKTER)

(RRHB) Regenrückhaltebecken unterirdisch

Hauptabwasserleitungen unterirdisch

10 KV Freileitung mit Schutzstreifen
Eine Bebauung in diesem Bereich kann erst nach Demontage der Freileitung erfolgen.

Wasserfläche (offenzuhaltender namenloser Wasserlauf)

Geplante Gebäude
(Vorschlag für den Umlegungsausschuß)

Geplante Grundstücksgrenzen
(Vorschlag für den Umlegungsausschuß)

315 Höhenschichtlinien

Höhenpunkt

Grundstücksgrenzen und vorhandene Grenzsteine

vorhandene Gebäude

Anrampung (verkehrsberuhigte Wohnstraße)