Präambel

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 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253), 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)

hat der Rat der Stadt Kreuztal am ..... die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans als Satzung beschlossen.

● zuletzt geändert durch das Rechtsbereinigungsgesetz 1987 für das Land NW v. 6.10.1987 (GV NW S. 342)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 7 BauGB

PLANGEBIETSGRENZE

ABGRENZUNG DER ÄNDERUNG

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

BAUGRENZE / ÜBERBAUBARE FLÄCHE

WEGFALLENDE BAUGRENZE

WEGFALLENDE ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

WA — ALLGEINES WOHNGEBIET

II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

o — OFFENE BAUWEISE

0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

(0,8) — GESCHOSSFÄCHENZAHL (GFZ)

SD/WD — IN DIESEM BEREICH SIND NUR SATTEL-ODER WALMDÄCHER MIT EINER MINDEST – DACHNEIGUNG VON 25° ZULÄSSIG.

PRIVATE GRÜNFLÄCHE

WEGFALLENDE ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

NORDPEIL

BEGRÜNDUNG

Die derzeitige Fassung des Bebauungsplans läßt eine Bebauung auf der südlichen Hälfte der Grundstücke,Gemrkung Kreuztal, Flur 12, Parzelle 434 und 385 nicht zu, da die Parzelle 385 und ein Teilstück der Parzelle 434, als öffentliche Grünfläche ausgewiesen ist.
Das Kleinspielfeld östlich der angesrochenen Grundstücke wird nur zu Schulsportzwecken genutzt. Dieses Spielfeld ist mit seinen Außenanlagen(begrünte Böschngsfläche, Buschbepflanzung, Zaun usw.) fertig hergestellt, so daß der derzeit festgesetzte Umfang der öffentlichen Grünfläche nicht mehr benötigt wird.
In der Vergangenheit waren die Grundstücke nach § 34 Bundesb augestz (Innenbereich) zu beurteilen. Die derzeitie Planung lößt Entschädigung wegen Planungschadens aus. um Ansprüchen aufgrund entstandenen Planugsschaden entgegenzuwirken und eine wirtschaftlichere Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu erzielen, ist die Umwandlung der angesprochenen Grundstücke von öffentlicher Grünfläche in Wohnbaufläche sinnvoll und städtebaulich vertretbar.
Die Auflagen des Immissionsschutzes im Bereich des" Stadions Stählerwiese", zur Wohnbebauung hin, bleiben gewahrt, da die Baugrenze sich nicht in östliche Richtung ausdehnt.
Die an den Parzellen 434 und 385 gelegene Parzelle 286 soll in diesem Zuge von öffentlicher Grünfläche in private Grünfläche umgewandelt werden.
Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Anderung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

SATZUNG DER STADT KREUZTAL

2. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 „Stählerwiese"

im Stadtteil Kreuztal M. 1:500