P R Ä A M B E L

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 17. 2. 2000 die ..... vereinfachte Änderung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen (Satzungsbeschluß).

LEGENDE ZUR 2. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 40/41 „STÄHLER WIESE"

Abgrenzung des Änderungsbereiches

MI

Art der baulichen Nutzung
Mischgebiet gem. § 6 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für die Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind:

1. Tankstellen
2. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die nicht überwiegend gewerbliche genutzt sind.
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend gewerblich genutzt sind.
   Außerhalb der Teile des Gebietes, die nicht überwiegend gewerblich genutzt sind.

Maße der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)

(1,2) Geschoßflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

o offene Bauweise

Baugrenze

überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind Baulinien (rot) und Baugrenzen (blau) bestimmt. Ist eine Baulinie festgesetzt, so muß auf dieser Linie gebaut werden. Geringfügiges Vor- und Zurücktreten bis zu 60 cm von Gebäudeteilen kann zugelassen werden, ausgenommen in den von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Flächen. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude oder Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Geringfügige Vorsprünge bis zu 60 cm von Gebäudeteilen können zugelassen werden, ausgenommen in den von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Flächen.

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO
Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 1 BauNVO allgemein und nach Abs. 2 als Ausnahme in nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen in den von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Flächen zur Gewässerunterhaltung.

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

M Mischungssystem (Mischverkehrsfläche)

Gehweg

P Öffentliche Parkplätze

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Schallimmission).
In den wie folgt festgesetzten Bereichen müssen nach außen abschließende Bauteile (Wände, Fenster usw.) von Schlafräumen mindestens nachstehende bewertete Schalldämmaße haben:

SSK	erforderliches Schalldämmaß Rw		Außenlärmpegel Lma		mittlerer Spitzenpegel L1a	
	Fenster	übrige Bauteile	im WA	im MI	im WA	im MI
1	20 bis 24	25 bis 29	45 bis 49	50 bis 54	55 bis 59	60 bis 64
2	25 bis 29	30 bis 34	50 bis 54	55 bis 59	60 bis 64	65 bis 69
3	30 bis 34	35 bis 39	55 bis 59	60 bis 64	65 bis 69	70 bis 74
4	35 bis 39	40 bis 44	60 bis 64	65 bis 69	70 bis 74	75 bis 79

Für Wohnräume kann eine SSK niedriger zugelassen werden.
Ausnahmesweise kann von den Festsetzungen über zutreffende Maßnahmen abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, daß der Außenlärmpegel wegen beispielsweise hinzugekommener Bebauung (Abschirmung) geringer ist, als zur Zeit des Satzungsbeschlusses.

Gestaltungsvorschriften gem. § 81 Abs. 4 BauONW

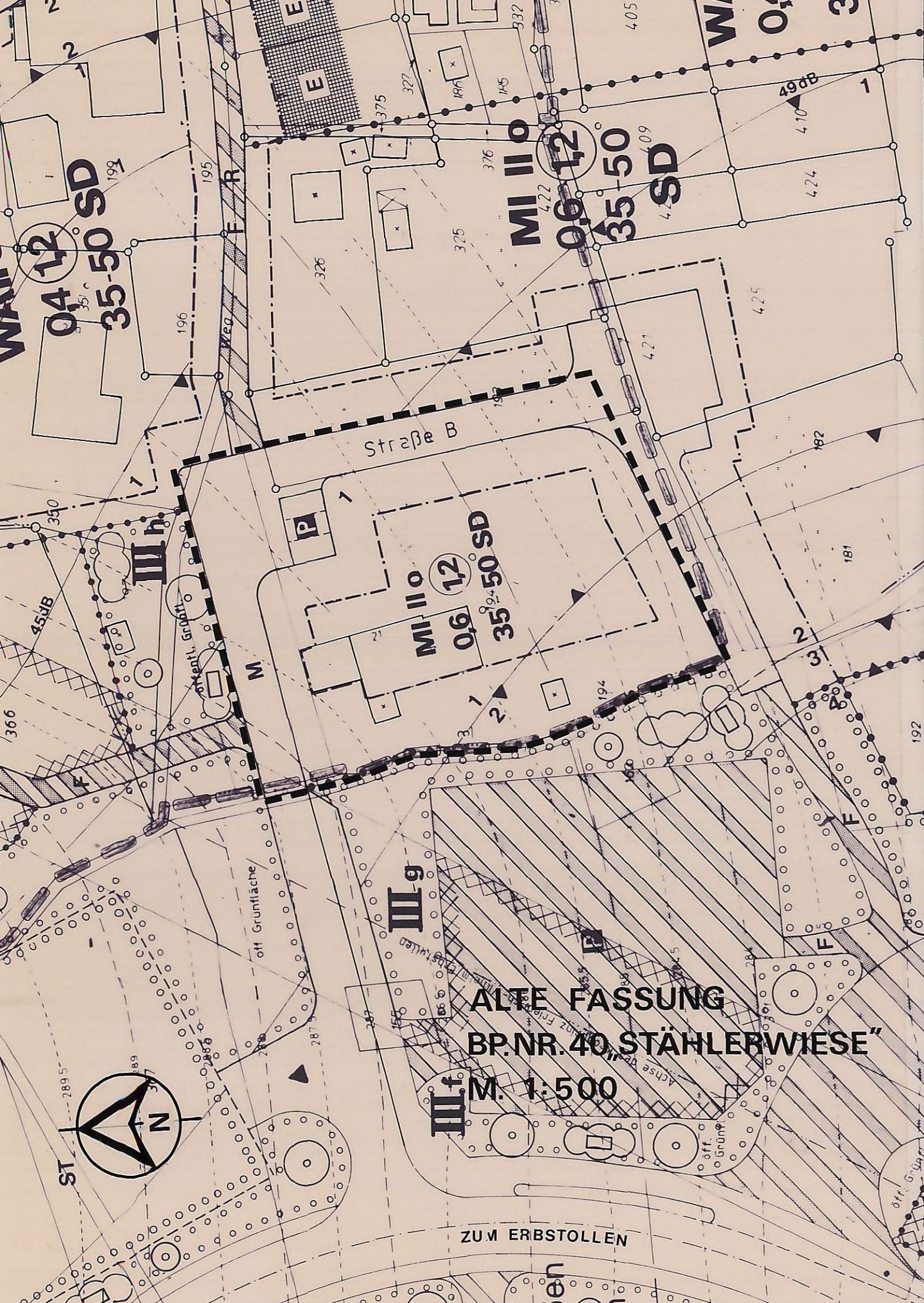
SD/WD In den so gekennzeichneten Gebieten sind nur Satteldächer zulässig.

35°-50° 35° - 50° Dachneigung

Begründung:

Für die Realisierung der geplanten Mischverkehrsstraße "B" gab es während der Verhandlungen um den Grunderwerb mit einem betroffenen Eigentümer Differenzen.
Um diese auszuräumen, wurde seitens der Verwaltung eine neue Plazierung der Stellplätze vorgeschlagen. Sie ermöglicht dem Eigentümer des Flurstückes 194 die für die Erschließung seines Grundstückes zu erwerbende Grundstücksfläche zu verringern.
Im Bereich der entfallenen Stellplätze bietet sich eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche (ca. 85 qm) an.
Somit kann das Grundstück aus wirtschaftlicher Sicht optimal genutzt werden.
Gleichzeitig würde die südliche Baugrenze begradigt.

Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Änderung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.



ALTE FASSUNG

BP.NR.40„STÄHLERWIESE"

M. 1:500