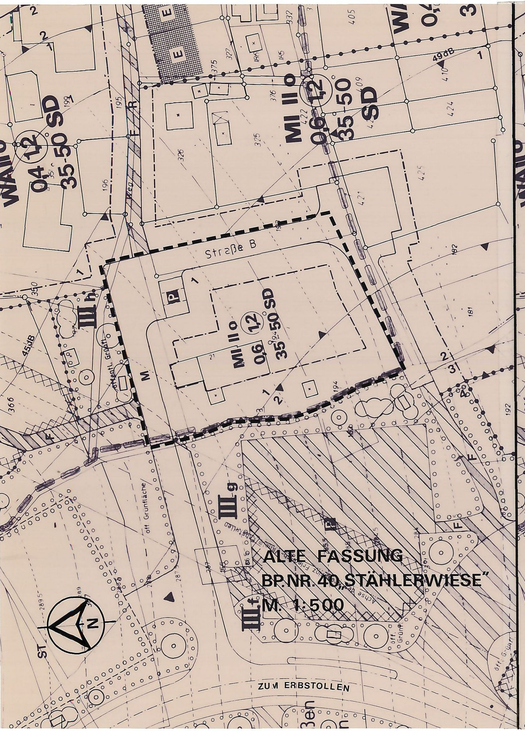
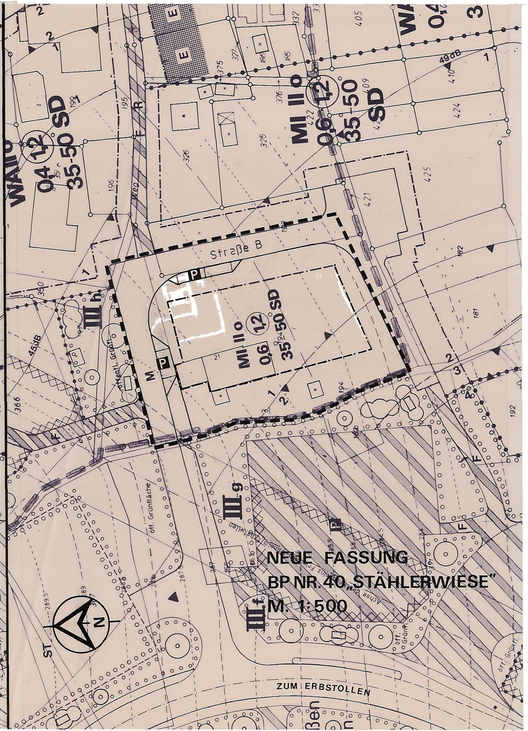




LEGENDE ZUR 2. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 40/41 „STÄHLERWIESE"

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.

0,6

Maße der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ)

(1,2)

Geschoßflächenzahl (GFZ)

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

o

Bauweise Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen
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 Bewertetes Schalldämmaß Rw		Außenlärmpegel Lma		resultierender Spitzenpegel L1s	
	Fenster	übrige Bauteile	im WA	im MI	im WA	im MI
1	30 bis 34	35 bis 39	55 bis 59	60 bis 64	75 bis 79	80 bis 84
2	35 bis 39	40 bis 44	60 bis 64	65 bis 69	80 bis 84	85 bis 89
3	40 bis 44	45 bis 49	65 bis 69	70 bis 74	85 bis 89	90 bis 94
4	45 bis 49	50 bis 54	70 bis 74	75 bis 79	90 bis 94	95 bis 99

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.

SD/WD
35°-50°

Gestaltungsvorschriften gem. § 81 Abs. 4 BauONW
In den so gekennzeichneten Gebieten sind nur Satteldächer zulässig.

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.

VERFAHRENSLEISTE FÜR BEBAUUNGSPLAN
VEREINFACHTE ÄNDERUNG GEMÄß § 13 BauGB

1. BETEILIGUNG DER TÖB
Die Stadt Kreuztal hat die Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Ziffer 3 i. V. m. § 4 BauGB vom 27. AUG. 1997 in der Zeit
vom 16.9.1999 bis 30.9.1999 beteiligt.
Kreuztal, 1.8.2000 Der Stadtdirektor:
i. A. gez. Frettlöh
L.S.
(Stempel) (Unterschrift)

2. OFFENLEGUNG
Der Entwurf dieser Leitplanänderung und die Begründung haben gem. § 13 Ziffer 2 in Verbindung mit §3 Abs. 2 BauGB vom 27. Aug. 1997 in der Zeit
vom 16.9.1999 bis 30.9.1999 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Kreuztal, 1.8.2000 Der Stadtdirektor:
i. A. gez. Frettlöh
L.S.
(Stempel) (Unterschrift)

3. SCHLUSSBEKANNTMACHUNG
Der Satzungsbeschluß sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gem. § 10 Abs. 3 BauGB und § 4 GO NW in Verbindung mit der Bekanntmachungsverordnung am 11.09.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Kreuztal, 12.09.2000 Der Stadtdirektor:
i. A. gez. Frettlöh
L.S.
(Stempel) (Unterschrift)

4. KOPIE
Diese Kopie stimmt mit dem Originalleitplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
Kreuztal, Der Stadtdirektor:
i. A.
(Stempel) (Unterschrift)

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 17.2.2000 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen (Satzungsbeschluß).

KREUZTAL 06.09.2000

gez. Biermann
Bürgermeister

L.S.
(Stempel)