PRÄAMBEL

Aufgrund der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 7. 1994(GV. NW. S. 666), der §§ 2 + 9 des Baugesetzbuches(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997(BGBl. I. S. 2141), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990(BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 4. 1993(BGBl. I. S. 466) und § 86 Abs. 4 BauONW in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218, 982/SGV. NW. 232)
hat der Rat der Stadt Kreuztal am.....19.02.1998.....
die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 BauGB sowie die Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 Abs. 4 BauONW als **SATZUNG** beschlossen.

Legende zur 1. qual. Änderung des B-Plans Nr. 47 "Stadtmitte"

A) F E S T S E T Z U N G E N

GEM. § 9 ABS. 1 und 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. qual. Änderung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten bzw. Nutzungsmaße

Art der baulichen Nutzung

MI

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind:

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2

Tankstellen

MK

Kerngebiet gemaß § 7 BauNVO

Zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe *des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten*
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
7. sonstige Wohnungen ab dem 1. Obergeschoß

Nicht zulässig sind:

1. Tankstellen, die im Zusammenhang mit Parkhäusern oder Großgaragen stehen
2. Tankstellen, die nicht im Zusammenhang mit Parkhäusern oder Großgaragen stehen.

Maß der baulichen Nutzung gemäß § § 16 - 21 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

2,2 Geschoßflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Fläche gemäß §§ 22 + 23 BauNVO

o offene Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen (blau). Ein Vortreten von Gebäudeteilen von höchstens 60 cm vor die Baugrenze kann zugelassen werden. Das höchste Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden.

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO
Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO allgemein und nach Abs. 2 als Ausnahme zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

T Verkehrsfläche im Trennungsprinzip

M **Verkehrsfläche im Mischprinzip**

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
ZWECKBESTIMMUNG:

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter

Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Kreuztal

L (S) Leitungsrecht

B) G E S T A L T U N G S V O R S C H R I F T E N GEM. § 86 ABS. 4 BAU O NW

SD Satteldach **40°– 50°** Dachneigung

FD Flachdach

C) S O N S T I G E D A R S T E L L U N G E N OHNE SATZUNGSCHARAKTER

Grundstücksgrenzen - vorhanden -