Planzeichenerklärung
und textliche Festsetzungen

FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung

WA

ALLGEMEINES WOHNGEBIET gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. **Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
2. **Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,**
3. **Anlagen für Verwaltungen.**

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

1. **Gartenbaubetriebe,**
2. **Tankstellen.**

max. 2WE — Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung gemäß § § 16 - 21 BauNVO

0,6 — Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind vollständig auf die Geschossfläche anzurechnen.

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

Sofern die zeichnerisch dargestellte überbaubare Fläche kleiner ist als die rechnerisch zu ermittelnde zulässige Grundfläche, gilt die kleinere Fläche. D.h., die zulässige Grundfläche entspricht in diesem Fall der überbaubaren Fläche.

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gemäß § 22 und 23 BauNVO

E — Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Ausnahmsweise kann ein Vortreten von Gebäudeteilen von höchstens 60 cm vor die Baugrenze zugelassen werden, sofern das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung dadurch nicht überschritten wird (Festsetzung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB). Satz 2 gilt nicht für Baugrenzen an Wasserflächen, Verrohrungen und Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Außer den in den §§ 2 bis 13 BauNVO genannten Anlagen können auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Die Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können im Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Die Sätze 1-3 gelten nicht für Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.

Sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter

(A) — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger (A)

G F L — Gehrecht / Fahrrecht / Leitungsrecht

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des Änderungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten bzw. Nutzungsmaße

SONSTIGE PLANZEICHEN
ohne Festsetzungscharakter

65 — Vorhandene Gebäude, ggf. mit Hausnummer

498 — Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

Flur 7 — Flurnummer

Geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlicher Vorschlag)

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

SD/WD — Sattel-/Walmdach

Für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer in Form von Satteldächern und (Krüppel-)Walmdächern zulässig. Die Firstlänge von Walmdächern muss mindestens 50 % der Traufläge der Hauptdachflächen betragen; bei unterschiedlichen Tauflängen gilt die größere. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf maximal 50 % und die Gesamtlänge von Dacheinschnitten darf maximal 1/3 der Traufläge der jeweiligen Dachfläche betragen. Für Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sowie für Garagen und Carports sind andere Dachformen zulässig.

GD — Geneigte Dächer

Es gelten die o.a., für „Sattel-/Walmdach" getroffenen Festsetzungen. Zusätzlich sind für Hauptgebäude geneigte Dächer in Form von Pultdächern zulässig.

20° - 48° — Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

Die festgesetzte Dachneigung gilt für die Haupt- und Nebendachflächen der Haupt-gebäude, sofern sie nicht über traufseitigen Anbauten oder Erweiterungen (z.B. Garagen, Wintergärten) abgeschleppt werden. Für Dachaufbauten, Eingangsüberdachungen und Glasdächer können geringere Dachneigungen zugelassen werden. Für Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sowie für Garagen und Carports sind geringere Dachneigungen bis hin zum Flachdach zulässig.

Dachfarben

Dacheindeckungen für Haupt- und Nebengebäude sind nur in den nachstehend genannten, im RAL-Farbenregister definierten Farbtönen zulässig: Basaltgrau - RAL 7012, Rotbraun - RAL 8012, Kupferbraun - RAL 8004 oder jeweils entspre-chend dunkler. Andere, konstruktions- bzw. nutzungsbedingte Materialien bzw. Farben sind zulässig für Wintergärten, in die Dachhaut integrierte Dachfenster (Dachflächenfenster), Solaranlagen und sonstige Aufbauten/Anlagen für alternative Energienutzungen sowie für Gründächer.

HINWEISE

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Kreuztal als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Fon: 02761/93750, Fax: 02761/2466), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Artenschutz

Bei Umsetzung der durch die Planaufstellung zulässig werdenden Baumaßnahmen sowie auch bei der Vorbereitung derselben sind die naturschutzrechtlichen Bestimmungen zum besonderen Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten.