B E G R Ü N D U N G

Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung Nr. 5 "Auf dem Bühl" und ist in der Fassung der I. Änderung seit dem 4. 8. 1977 rechtsverbindlich.

Innerhalb des Plangebietes sollen nun die überbaubaren Grundstücksflächen neu festgesetzt werden, damit ein wirtschaftlicher Grundstückszuschnitt durchgeführt werden kann. Auch muß die öffentliche Grünfläche im südwestlichen Planbereich südlich der"Fellinghausener Straße" entfallen, da hier der Grundstückseigentümer um Festsetzung einer überbaubaren Fläche gebeten hat. Dieser Eigentümer ist der Stadt Kreuztal entgegengekommen, daß hier die erforderliche Kanaltrasse über seinen Besitz (auch außerhalb des Plangebietes) verlegt werden konnte.

Die restliche Grünfläche ist groß genug, um hier einen Spiel- und Bolzplatz unterbringen zu können. Die Absicht, hier einen Abenteuerspielplatz (Bauen, Hämmern, etc.) anzulegen, ist aufgegeben worden, da unzulässig. Es handelt sich um einen üblichen Spielplatz mit verschiedenem Spielgerät.

Im nordwestlichen Bereich ist ebenfalls auf Antrag eines Eigentümers eine überbaubare Fläche festgesetzt worden.

Die "Hofwiesenstraße" im westlichen Planbereich wird im Querschnitt geändert, da die ursprünglich dargestellte Führung (außerhalb des Plangebietes) nur über den Abbruch eines Wohnhauses zu verwirklichen wäre. Da dieses kurze Stück zwischen "Fellinghausener Straße" und Beginn der "Numbachstraße" nur der Erschließung von ca. 15 Wohnungseinheiten dient, ist die Einschnürung auf 3 m Fahrbahn mit Richtungsverkehr (Einbahn) vertretbar.

Im übrigen werden Änderungen nicht vorgenommen.

Durch die Änderungen werden Grundzüge der Planung berührt, so daß eine qualifizierte Änderung in der Fassung der II. Änderung erforderlich wird.

Hinsichtlich der äußeren Erschließung werden Änderungen gegenüber der ursprünglichen Fassung nicht vorgenommen.

P R A A M B E L

Aufgrund des

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.12.1974 (GV NW 1975 S. 91) in der jeweils geltenden Fassung

§ 2 u. 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.o8.1976 (BGBl. I S. 2256) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauMVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.o9.1977 (BGBl. I S. 1763)

§ 4 der ersten Verordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Durchführung des BBauG in der Fassung der 3. Verordnung zu Änderung der 1. Verordnung vom 21.o4.197o (GV NW 197o S. 299) in Verbindung mit

§ 1o3 (1) Nr. 1, 2 und 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.o1.197o (GV NW S. 96) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.o7.1976 (GV NW S. 264)

hat der Rat der Stadt Kreuztal am 29.3.79 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans gemäß § 1o BBauG und die Gestaltungsvorschriften gemäß § 1o3 BauO NW als Satzung beschlossen.

A. F E S T S E T Z U N G E N gem. § 9 (1) und (7) BBauG.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung. Auch die Straßenbegrenzungslinien stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar. Diese Abgrenzungen gelten auch für die Gestaltungsvorschriften.

WA Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO.

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe nach Abs. 3, Ziff. 4,
2. Tankstellen nach Abs. 3, Ziff. 5,
3. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen nach Abs. 3, Ziff. 6

GGA Gemeinschaftsgaragen — Zuordnung bestimmter Grundstücke durch Nummern

GST Gemeinschaftsstellplätze

Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 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 zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 BauNVO bestimmt, soweit es durch die im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Ausnutzungsziffern (GRZ/GFZ) nicht eingeschränkt wird.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind allgemein und nach Abs. 2 als Ausnahme zulässig.

Zulässig sind außerdem bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Sichtdreieck

Im Bereich der Sichtflächen dürfen bauliche Anlagen, Anpflanzungen und Sichthindernisse jeder Art nur bis zur Höhe von 0,60 m über dem Fahrbahnrand errichtet werden.

Flächen für Versorgungsanlagen.

Umformerstation

APM Abstellfläche für Versorgungsanlagen

Garagenzufahrt

Mit Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Kreuztal.

GFL 1 Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen zugunsten Bezeichneter. (-1-)

Grünflächen gem. § 9 (1) Ziff. 15 BBauG

Parkanlage

Kinderspielplatz, Bolzplatz

0.4 Grundflächenzahl (GRZ)

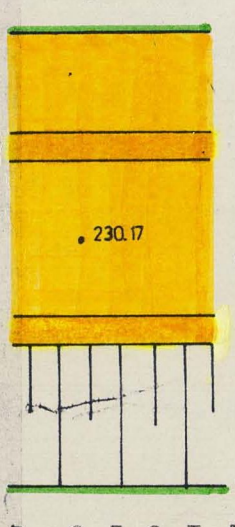
08 Geschoßflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

II (A) Ausnahmsweise kann gem. § 17 (5) BauNVO ein Geschoss mehr zugelassen werden, wenn durch Hanglage bedingt, das Kellergeschoss auf die Zahl der Vollgeschosse gem. BauONW anzurechnen ist. Das gleiche gilt auch, wenn das Erdgeschoss für Garagen genutzt wird.

o offene Bauweise

g geschlossene Bauweise



Straßenbegrenzungslinie
öffentliche Parkflächen
Gehweg
Höhenpunkt
Fahrbahn
Gehweg
Böschung
Straßenbegrenzungslinie
— Verkehrsfläche

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. § 103

Einfriedungen:
Grundstückseinfriedungen entlang der Straßen und Wege dürfen 80 cm Höhe nicht überschreiten im Bereich der Sichtdreiecke.

First- bzw. Hauptgebäuderichtung

C. S O N S T I G E D A R S T E L L U N G E N

Grundstücksgrenzen - vorhanden

Grundstücksgrenzen - geplant

vorhandene Gebäude

vorhandene Böschungen

Wasserfläche

D. I N K R A F T T R E T E N

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung in Kraft.
Damit tritt der mit Verfügung vom 14.10.76 genehmigte Bebauungsplan außer Kraft.
Kreuztal, den .....

Bürgermeister	Ratsmitglied	Schriftführer
gez. Selle	gez. Weber	gez. Peter