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 17.02.2000 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen (Satzungsbeschluß).

BEGRÜNDUNG

DER BEBAUUNGSPLAN NR. 23 „AUF DEM BÜHL" IST SEIT DEM 18.10.1979 RECHTSVERBINDLICH.
AUFGRUND DES ABGESCHLOSSENEN UMLEGUNGSVERFAHRENS ERHIELTEN DIE GRUNDSTÜCKE EINEN NEUEN ZUSCHNITT.
UM IHRE ERSCHLIEßUNG ZU SICHERN, WURDE IM NÖRDLICHEN BEREICH DER ÄNDERUNG EINE MISCHVERKEHRS-FLÄCHE MIT ANSCHLIEßENDEM FUß- UND RADWEG, DER BIS ZUM SPIELPLATZ FÜHRT FESTGESETZT.
DER EHEMALS VORGESEHENE FUßWEG IM NÖRDLICHEN PLANBEREICH LIEß SICH NICHT REALISIEREN.
DIE ERSCHLIEßUNG DER PARZELLEN 897, 898, 899 UND 900 WIRD MIT EINEM GEH,-FAHR,-UND LEITUNGS-RECHT GESICHERT.
DURCH DIE NEUE ERSCHLIEßUNG WERDEN ZWEI DER EHEMALS VIER FESTGESETZTEN GEH,-FAHR,-UND LEITUNGSRECHTE NICHT MEHR BENÖTIGT UND ERMÖGLICHEN SOMIT EINE OPTIMALE BEBAUBARKEIT DER GRUNDSTÜCKE.
GRUNDZÜGE DER PLANUNG WERDEN NICHT BERÜHRT. DIE ÄNDERUNG IST MIT EINER GEORDNETEN STÄDTE-BAULICHEN ENTWICKLUNG VEREINBAR.

A) FESTSETZUNGEN

Gem. § 9 Abs. 1 und 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung des Änderungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten bzw. Nutzungsmaße

Auch Straßenbegrenzungslinien sind Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung.

Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet 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, gesundheitlich und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 - 21 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

max. 2 WE — Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,6) — Geschoßflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

TH 301,05 — Traufhöhe in Meter über NN (Traufhöhe = Schnittpunkt mit Außenkante Dachhaut)

Bauweise, überbaubare Fläche gem. §§ 23 + 23 BauNVO

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen (blau) und Baulinien (rot). Ein Vortreten von Gebäudeteilen von höchstens 60 cm vor die Baugrenze kann zugelassen werden, ausgenommen die Baugrenzen entlang von Gewässerflächen und Verrohrungen. Das höchste Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO
Nebenanlagen sind gem. § 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. Diese Zulässigkeitserklärung gilt nicht für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Wasserläufe in der Breite von 3,00 m beiderseits der Böschungsoberkante bzw. der Außenkante der Gewässerverrohrung. Diese Bereiche sind von jeglichen Bebauungen und Nebenanlagen freizuhalten.

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

M — Verkehrsfläche für Mischsystem

F/R — Fuß- und Radweg

Sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter

G F L (A) (S)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Kreuztal (S), der Anlieger (A).

B) GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BauONW

SD / WD 30°–38°

Satteldach oder Walmdach einschl. Krüppelwalm mit Dachneigungen zwischen 30° und 38° sind zulässig.
Es sind Drempel von max. 50 cm zulässig.
Für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie für Garagen und Carports können geringere Dachneigungen Anwendung finden. Das gleiche gilt für begrünte Dächer.

Firstrichtung

C) SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE SATZUNGSCHARAKTER

Grundstücksgrenzen - vorhanden -

Gebäude - vorhanden -

vorhandene Böschung

ALTE FASSUNG
BP. NR. 23 „AUF DEM BÜHL
M. 1:500

