PRÄAMBEL

3)

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 22.10.1998
die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 BauGB sowie die Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 Abs. 4 BauONW als **SATZUNG** beschlossen.

A) FESTSETZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 und 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten bzw. Nutzungsmaße
Auch Straßenbegrenzungsliniensind Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung.

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 störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche 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 gemäß § § 16 - 21 BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

max. 8 WE

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

0,8

Geschoßflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

TH 301,0

Traufhöhe in Meter über NN (Traufhöhe = Schnittpunkt mit Außenkante Dachhaut)

Bauweise, überbaubare Fläche gemäß §§ 22 + 23 BauNVO

E

ED

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 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 oder kann zugelassen werden, ausgenommen die Baugrenzen entlang von Gewässerflächen und Verrohrungen. 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. 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

Verkehrsfläche

M

Verkehrsfläche im Mischsystem

Fu.R

Fuß- und Radweg

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
ZWECKBESTIMMUNG

P

öffentliche Parkfläche

Grünflächen

öffentliche Grünfläche

Parkanlage

Spielplatz

V

Verkehrsgrün

Sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter

G F L (S) (A)

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

Umgrenzung von Flächen, die von jeglicher Bebauung und von Einfriedungen freizuhalten sind

B) GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW

SD/WD
30°–38°

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

Firstrichtung

C) SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE SATZUNGSCHARAKTER

Grundstücksgrenzen - vorhanden -

Gebäude - vorhanden -

vorhandene Böschung

Wasserfläche

• 298,17

Achsenhöhenpunkt

vorhandener Bachlauf