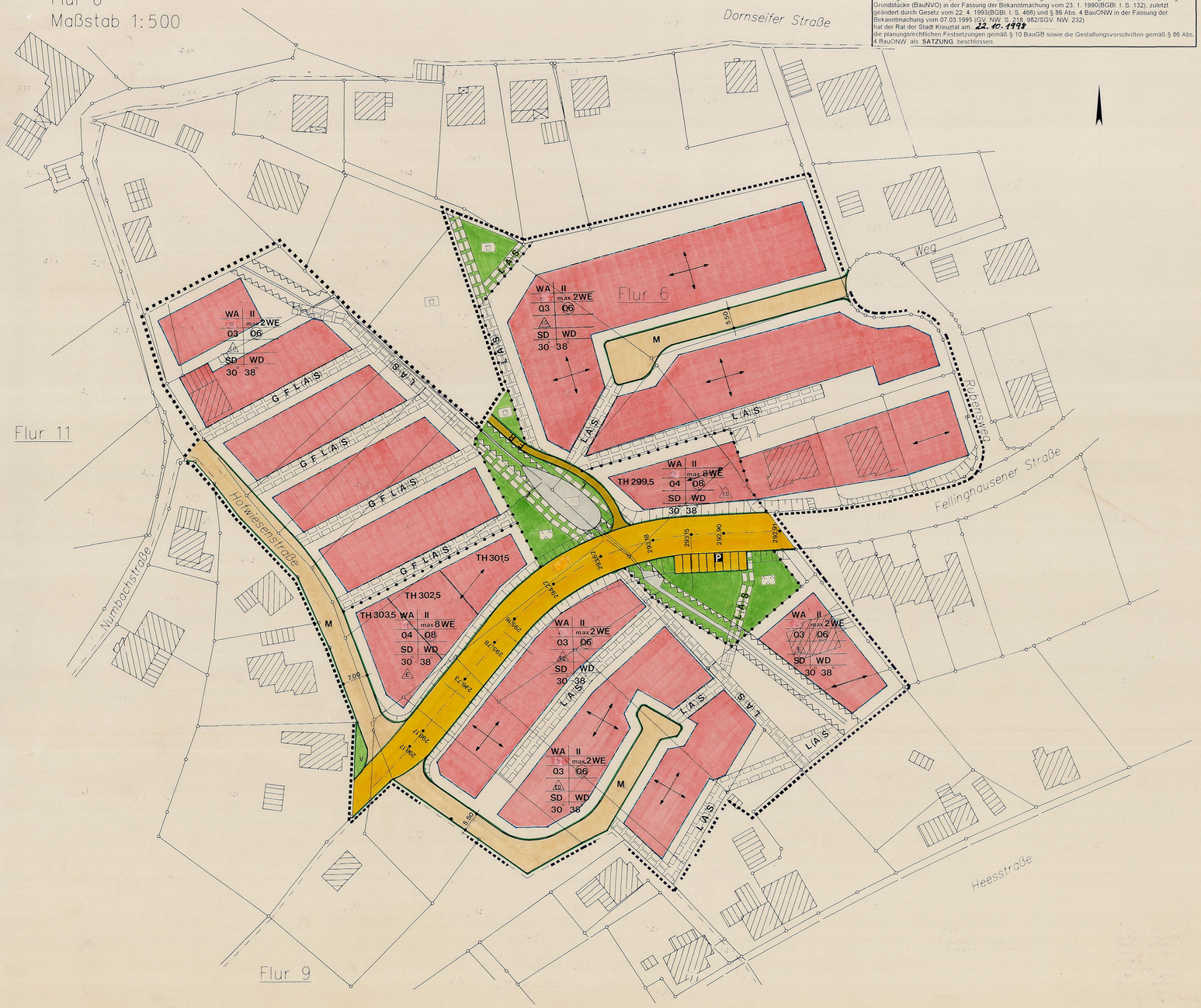
2. Qualifizierte Änderung des Bebauungsplans Nr. 23
„Auf dem Bühl", im Stadtteil Fellinghausen, M. 1:500

Stadt Kreuztal
Gemarkung Fellinghausen
Flur 6
Maßstab 1:500

PRAAMBEL

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 Straßenbegrenzungslinien sind 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
max. 8 WE
0,4
0,8
TH 301,0

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschoßflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

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

Bauweise, überbaubare Fläche gemäß §§ 22 + 23 BauNVO

E

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 beidenseits 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 BAUONW

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 Dächer.

Firstrichtung

C) SONSTIGE DARSTELLUNGEN
OHNE SATZUNGSCHARAKTER

Grundstücksgrenzen - vorhanden -

Gebäude - vorhanden -

vorhandene Böschung

Wasserfläche

•298,17 — Achsenhöhenpunkt

vorhandener Bachlauf

VERFAHRENSLEISTE FÜR BEBAUUNGSPLAN OHNE ANZEIGE

1. EROFFNUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Kreuztal hat die Änderung/Aufstellung/Aufhebung dieses Bebauungsplanes gem. §2 BauGB vom 27. Aug. 1997 am 23.10.1997 beschlossen.
Der Eröffnungsbeschluß wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
Kreuztal, – 3. NOV. 1998 Der Stadtdirektor:
i. A.
(Stempel) (Unterschrift)

2. BETEILIGUNG DER BÜRGER
Die Stadt Kreuztal hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. §3 Abs.1 BauGB vom 27. Aug. 1997 unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 28.01. bis 18.02.1998 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Kreuztal, – 3. NOV. 1998 Der Stadtdirektor:
i. A.
(Stempel) (Unterschrift)

3. BETEILIGUNG DER TÖB
Die Stadt Kreuztal hat die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB vom 27. AUG. 1997 in der Zeit vom 27.01. bis 02.02.1998 beteiligt.
Kreuztal, – 3. NOV. 1998 Der Stadtdirektor:
i. A.
(Stempel) (Unterschrift)

4. ENTWURFSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Kreuztal hat am 27.05.1998 den Vorentwurf sowie die Begründung dieses Bebauungsplanes zum Entwurf und damit zur Offenlegung beschlossen.
Die Bekanntmachung ist am 18.07.1998 erfolgt.
Kreuztal, – 3. NOV. 1998 Der Stadtdirektor:
i. A.
(Stempel) (Unterschrift)

5. OFFENLEGUNG
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. §3 Abs.2 BauGB vom 27. Aug. 1997 in der Zeit vom 28.07. bis 28.08.1998 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Kreuztal, – 3. NOV. 1998 Der Stadtdirektor:
i. A.
(Stempel) (Unterschrift)

6. SCHLUSSBEKANNTMACHUNG
Die ordnungsgemäße Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gem. § 10 Abs.3 BauGB und §4 GO NW in Verbindung mit der Bekanntmachungsverordnung am ortsüblich bekanntgemacht worden.
Kreuztal, Der Stadtdirektor:
i. A.
(Stempel) (Unterschrift)

7. PLANGRUNDLAGE
Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dez. 1990.
Stand der Plangrundlage:
(Ort) (Datum)
(Stempel) (Unterschrift)

8. KOPIE
Diese Kopie stimmt mit dem Originalbebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
Kreuztal, Der Stadtdirektor:
i. A.
(Stempel) (Unterschrift)

SATZUNG DER STADT KREUZTAL
2. QUALIFIZIERTE ANDERUNG DES BEBAUNGSPLAN NR. 23 „AUF DEM BÜHL"
IM STADTTEIL FELLINGHAUSEN.

KREUZTAL DEN 06.11.98

BÜRGERMEISTER

SCHRIFTFÜHRERIN