PRÄAMBEL.

AUFGRUND DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 13.AUGUST 1984 (GV NW. S. 475/SGV. NW 2023), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 7.3.1990(GVNW S. 141), DER § 2 U. 9 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 8. DEZEMBER 1986 (BGBL. IS. 2253), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 25.7.1988 (BGBL. IS. 1093), In VERBINDUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BauNVO) in der FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.1.1990 (BGBL. IS. 132) UND § 81 ABS. 4 BauONW, IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 26.6.1984 (GVNW S. 419/532/SGVNW 232), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 20.6.1989 (GVNW S. 432) HAT DER RAT DER STADT KREUZTAL AM 18.7.1991

DIE PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DIESES BEBAUUNGSPLANS GEM. § 10 BauGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

Legende:

A. Festsetzung gem. § 9 Baugesetzbuch

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser Änderung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Auch die Straßenbegrenzungslinien stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar.

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung

WA

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 und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbe
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

Maß der baulichen Nutzung

II — Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

0,8 — Geschoßflächenzahl (GFZ)

Bauweise,überbaubare Flächen

o — offene Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 Abs.5 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 Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 Abs.5 BauNVO
Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs.1BauNVO allgemein und nach Abs.2 als Ausnahme zulässig. Zulässig sind außerdem bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in der Abstandsfläche zulässig sind oder zugelassen werden können.

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Gehweg
Fahrbahn
Schrammbord
— nur Darstellung,keine Festsetzung

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

öffentliche Grünfläche

Parkanlage

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a Bau GB)

L — Fläche für die Landwirtschaft

Sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter

Sichtdreieck
Im Bereich des Sichtdreieckes dürfen bauliche Anlagen, Anpflanzungen, Einfriedungen und Sichthindernisse jeder Art nur bis zu einer Höhe von 60cm über den Fahrbahnrand errichtet werden.

B. Sonstige Darstellungen
- ohne Satzungscharakter-

Grundstücksgrenzen vorhanden

vorhandene Böschungen

C. Nachrichtlich übernommene, nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen gem. 9 (6) Bau GB

Wasserflächen

Begründung

Die Planänderung wird notwendig, da der Bebauungsplan Nr.33 "Zur Brüche" eine Erschließung ausweist, deren Einmündungsbereich im Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Alter Bruch" liegt.
Die Planänderung beinhaltet die Umwandlung von überbaubarer Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet in öffentliche Verkehrsfläche. Da hier durch die Flächenänderung die Grundzüge der Planung berührt werden und der betroffene Personenkreis nicht bestimmt werden kann, ist eine qualifizierte Änderung erforderlich.