P R Ä A M B E L

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 MIT DER VERORDNUNG 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 BEKANNT - MACHUNG 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..... ...14.02...1991.....DIE PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DIESES BEBAUUNGSPLANS GEM. §10 BauGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

Legende zum Bebauungsplan Nr. 33 "In den Brüchen"

A. Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

MI1 Mischgebiet gem. § 6 i.V. mit § 1 Abs. 4 bis 6 Baunutzungsverordnung

Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe für das Beherbungsgewerbe
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. nicht störende Gewerbebetriebe

nicht zulässig
1. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
2. Tankstellen
3. Gartenbaubetriebe
4. nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätte

MI2 Mischgebiet gem. § 6 i.V. mit § 1 Abs. 4 bis 6 Baunutzungsverordnung

zulässig sind:
1. Geschäfts- und Bürogebäude
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe für das Beherbungsgewerbe
3. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
4. nicht störende Gewerbebetriebe

ausnahmsweise zulässig:
1. Wohnungen für Aufsichtspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter sofern der Nachweis erbracht wird, daß die beantragten Wohnungen für den Betrieb aus betriebstechnischen Gründen unbedingt notwendig ist.

nicht zulässig
1. Wohngebäude
2. Tankstellen
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
4. Gartenbaubetriebe
5. nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten

MI3 Mischgebiet gem. § 6 i.V. mit § 1 Abs. 4 bis 6 Baunutzungsverordnung

zulässig sind:
1. Geschäfts- und Bürogebäude
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbungsgewerbe
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
4. Gartenbaubetriebe

ausnahmsweise zulässig:
1. Wohnungen für Aufsichtspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter sofern der Nachweis erbracht wird, daß die beantragten Wohnungen für den Betrieb aus betriebstechnischen Gründen unbedingt notwendig ist.

nicht zulässig:
1. Wohnbebäude
2. Tankstellen
3. nicht kerngebietstypische Vergüngungsstätten

GE Gewerbegebiet gem. § 8 in Verbindung mit § 1 Abs. 4 bis 6 BauNVO

zulässig sind
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können, ausgenommen die unter ausnahmsweise bzw. nicht zulässig genannten Betriebe und Anlagen
2. Betriebsarten der lfd. Nrn. 181, 182, 184, 186, 190, 192 bis 195 und Anlagen mit ähnlichem oder geringerem Emissionsgrad.
3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
4. Tankstellen

Ausnahmsweise zulässig:

1. Wohnungen für Aufsichtspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern der Nachweis erbracht wird, daß die beantragten Wohnungen für den Betrieb aus betriebstechnischen Gründen unbedingt notwendig ist
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

nicht zulässig:

1. Anlagen für sportliche Zwecke
2. Vergnügungsstätten
3. Betriebsarten der lfd. Nrn. 1 bis 180, 183, 185, 187 bis 189, 191, 196 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,6 Grundflächenzahl

(1,2) Geschoßflächenzahl

o Offene Bauweise

überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 Baunutzungsverordnung
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzungen 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 Baunutzungsverordnung
Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung sind 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

Fahrbahn } nur Darstellung, keine Festsetzungen
Gehweg }

Einfahrt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

öffentliche Grünfläche

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern(§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sträucher

Bäume

Parkanlage

L Fläche für die Landwirtschaft

Sonstige Darsrellungen mit Satzungscharakter

Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr.1o BauGB)

G-F-L(S)(A) Mit Geh-, Fahr-, u. Leitungsrechten zu belastende Flächen. Leitungsrecht zugunsten der Stadt (S), der Anlieger (A):

Sichtdreieck
Im Bereich der Sichtflächen dürfen bauliche Anlagen, Anpflanzungen, Einfriedungen u. Sichthindernisse jeder Art nur bis zu einer Höhe von 0,60 m über dem Fahrbahnrand errichtet werden.

B. Sonstige Darstellungen ohne Satzungscharakter

Grundstücksgrenzen vorhanden

• 300,63 Geländehöhen

⊗ 258,37 Kanaldeckel mit Höhenangabe

Gebäude vorhanden

Böschung vorhanden

C. Nachrichtlich übernommene und nach anderen gesetzlic Vorschriften getroffene Festsetzungen gem. § 9 (6) BauGB



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen(§ 9 Abs. 6 BauGB)



Wasserflächen

D. Gestaltungsvorschriften gem. § 81 BauONW

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 1 m nicht überschreiten.

SD

In diesem Bereich sind nur Satteldächer mit einer Mindestdachneigung von 25°zulässig Für Nebenanlagen gem.§ 14 BauNVO und untergeordnete Wohnungsanbauten bis zu einem Drittel der vorhandenen , bebauten Grundfläche , sowie für Garagen kann auch Flachdach zugelassen werden.