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) UND § 86 ABS. 4 BAUONW VOM 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256, ZULETZT GEÄND. AM 09.05.2000 (GV. NRW S. 439)) HAT DER RAT DER STADT KREUZTAL AM 13.09.2001

DIE PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 10 BAUGB SOWIE DIE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 86 ABS. 4 BAUONW ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

A) F E S T S E T Z U N G E N
gem. § 9 Abs. 1, 1a und 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des Änderungsbereiches.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten

Art der baulichen Nutzung

WR

REINES WOHNGEBIET gemäß §3 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung gemäß § § 16 - 21 BauNVO

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Ausnahmsweise kann die Zahl der Vollgeschosse um ein Geschoß erhöht werden, wenn wegen der Hanglage das Untergeschoß als Vollgeschoß angerechnet werden muß. Dabei darf die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ und GFZ nicht überschritten werden.

max. 2 WE

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

0,8

Geschoßflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

WH
332,40m ü. NN

Höhe der baulichen Anlagen:
Wandhöhe
Die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenhaut der Dachfläche gemessen über NN. Liegen zwei gegenüberliegende Außenwände in Bereichen mit zwei unterschiedlichen Wandhöhenfestsetzungen, so ist der Zwischenwert zu interpolieren. Die max. talseitige Wandhöhe darf dabei 6,50 m nicht überschreiten. Die max. talseitige Wandhöhe in 1-geschossigen Bereichen darf dabei 5,50 m nicht überschreiten.

Bauweise, überbaubare Fläche gemäß § § 22 + 23 BauNVO

o
E

offene Bauweise

nur Einzelhäuser 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 kann zugelassen werden.

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO
Nebenanlagen können gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO allgemein und nach Abs. 2 als Ausnahme zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden kön-nen.

Verkehrsflächen

M

Straßenbegrenzungslinie
Mischverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Böschung (Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind)

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
ZWECKBESTIMMUNG:

Fu. R

Fußweg

Radweg

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

HG

Hausgärten; hierunter sind alle gärtnerisch gestalteten Grundstücksflächen zu verstehen, außer der privaten Grünfläche. Die Hausgärten dienen als mittelbare Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft für die Bebauung. Es sind daher standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Beispielhafte Pflanzliste s. Begründung.
Maßnahmenkatalog s. Originalplan.

Grünflächen

private Grünfläche

B) S O N S T I G E P L A N Z E I C H E N
ohne Satzungscharakter

Grundstücksgrenzen - vorhanden -

300

Höhenlinie (300 m ü. NN)

C) G E S T A L T U N G S V O R S C H R I F T E N
gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BAUO NW

SD/WD
30° 40°

Satteldach und/oder Walmdach einschließlich Krüppelwalm mit Dachneigungen zwischen 30° und 40° sind zulässig.
Für Nebenanlagen gem. §14 BauNVO, untergeordnete Anbauten sowie für Garagen und Carports können geringere Dachneigungen Anwendung finden. Das gleiche gilt für begrünte Dächer.

Folgende Dacheindeckungen sind zulässig:
1. Dachziegel, Betondachsteine, Bitumenschindeln, Kunst- und Naturschieferschablonen der Farbtöne Basaltgrau nach RAL 7012, Rotbraun nach RAL 8012 oder Kupferbraun nach RAL 8004 oder jeweils dunkler
2. Aufbauten für alternative Energienutzungen (Sonnenkollektoren, Solarzellen u.ä.) sowie Gründächer sind zulässig.

Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte (Loggien) sind zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf max. 50 % der Trauflänge und bei max. 1/3 der Trauflänge betragen.

Firstrichtung