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 07.03.1995 (GV. NW. S. 218, 982/SGV. NW. 232) hat der Rat der Stadt Kreuztal am 16.12.1999 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

Art der baulichen Nutzung

WA

ALLGEMEINES WOHNGEBIET gemäß § 4 i. V. mit 1 Abs. 6 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

nicht zulässig:

1. Tankstellen

Maß der baulichen Nutzung gemäß § § 16 - 21 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

max. 2 WE — Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

0.3 — Grundflächenzahl (GRZ)

0.6 — Geschoßflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß (Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschl. ihrer Umfassungswände sind ganz mitzurechnen).

Bauweise, überbaubare Fläche gemäß §§ 22 + 23 BauNVO

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 kann zugelassen werden, ausgenommen sind 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, Einfriedigungen und Nebenanlagen freizuhalten.

Grünflächen

Private Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und der Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen

B) SONSTIGE PLANZEICHEN mit Satzungscharakter

A — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger (A). Die rückwärtigen Bauflächen sind nur über die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu erschließen.

G — Gehrecht

F — Fahrrecht

L — Leitungsrecht

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

Sichtdreiecke
Im Bereich der Sichtflächen dürfen bauliche Anlagen, Anpflanzungen, Einfriedungen und Sichthindernisse jeder Art nur bis zu einer Höhe von 80 cm über den Fahrbahnrand errichtet werden.

C) SONSTIGE PLANZEICHEN ohne Satzungscharakter

Grundstücksgrenzen - vorhanden -

Gebäude - vorhanden -

D) GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gem. § 86 BAUO NW

SD/WD — Satteldach und/oder Walmdach einschließlich Krüppelwalm mit Dachneigungen zwischen 30 und 40° sind zulässig.
Für Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sowie für Garagen und Carports können geringere Dachneigungen (auch Flachdach) 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 sowie Metalldeckungen der entsprechenden Tönung
2. Aufbauten für alternative Energienutzungen (Sonnenkollektoren, Solarzellen u.ä.) sowie Gründächer sind zulässig.
3. Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte (Loggien) sind zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf max. 50 % der Trauflänge und bei den Loggien max. 1/3 der Trauflänge betragen.