P R Ä A M B E L

Aufgrund der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.8.1984 (GV NW. S. 475/SGV. NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.5.1991 (GV NW. S. 214/SGV. NW 2023), der §§ 2 u. 9 des Baugesetzbuches(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986(BGBl.I.S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.9.1990(BGBl.I.S. 885), 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 23.9.1990 (BGBl.I. S. 885) und § 81 Abs. 4 BauONW in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.6.1984 (GV NW S. 419/532/SGV NW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.6.1989 (GV NW S. 432) hat der Rat der Stadt Kreuztal am 29.09. 1994 die planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 10 BauGB sowie die Gestaltungsvorschriften gem. § 81 Abs. 4 BauONW dieses Bebauungsplanes als SATZUNG beschlossen.

FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

A. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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

WA — **Allgemeines Wohngebiet** gem. § 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 und gesundheitliche Zwecke.

ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungswesens
2. Anlagen für Verwaltungen

nicht zulässig sind:

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)

0,6 — Geschoßflächenzahl (GFZ)

o — offene Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen (bigu). Ein vortreten von Gebäudeteilen um höchstens 50 cm vor die Baugrenze kann zugelassen werden. Das höchste Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Nebenanlagen gem. § 14, Abs. 1 BauNVO sind allgemein und nach Abs. 2 als Ausnahme zulässig.

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, gleichzeitig Trennung unterschiedlicher Funktionen

T — Ausbau im Trennungsprinzip (siehe Begründung)

ET₁ — Ausbau im eingeschränkten Trennungsprinzip (siehe Begründung)

ET₂ — Ausbau im eingeschränkten Trennungsprinzip mit enger Fahrbahn (siehe Begründung)

M — Ausbau im Mischprinzip (siehe Begründung)

F/R — Fuß- und Radweg (siehe Begründung)

V — verkehrsbegleitendes Grün

Einfahrtsbereich

Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Elektrizität

Grünflächen

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

Parkanlage

Kinderspielplatz

Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Bäume (Erhaltung)

Sträucher (Erhaltung)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Bäume (Anpflanzung)

Sträucher (Anpflanzung)

Flächen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

B. Sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

G Gehrecht

F Fahrrecht

L Leitungsrecht

(S) Begünstigter Stadt Kreuztal

(A) Begünstigter die Anlieger

Sichtdreieck
Im Bereich der Sichtflächen dürfen bauliche Anlagen Anpflanzungen, Einfriedungen und Sichthindernisse jeder Art nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über dem Fahrbahnrand errichtet werden.

Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung und Geländeanschüttungen freizuhalten sind

C. Nachrichtlich übernommene, nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Gewässerraum einschl. Uferrandstreifen

D. Sonstige Darstellungen

Grundstücksgrenzen, vorhanden

Gebäude, vorhanden

345,67 — Geländehöhenpunkt über NN

330 — Höhenlinie über NN

Böschung, vorhanden

Straßenachse

R 50 / R 8 — Radius Straßenachse

5,00 — Breite Straße

E. Gestaltungsvorschriften gem. § 81 Abs.4 BauO NW

SD/WD — In dem mit SD/WD gekennzeichneten Bereich ist nur Satteldach bzw. Walmdach mit einer Mindestdachneigung von 25 Grad zulässig.

HIER EINFÜGEN!

ÄNDERUNG!!!

Die "ROT" eingerahmten Planzeichen und Erläuterungen entfallen unter "A. Festsetzungen gem. §9 BauGB" und werden unter "D. Sonstige Darstellungen" eingefügt entsprechend Rechtsprüfungs - Verfügung der Bezirksregierung Arnsberg vom 18. April 1995 AZ.: 35.2.1-2.4-95 sowie Satzungsänderungsbeschluß (Beitrittsbeschluß) der Stadtvertretung vom 18. MAI 1995.
Kreuztal, 14. JUNI 1995

BÜRGERMEISTER ..... SCHRIFTFÜHRERIN .....