PRÄAMBEL

Der Rat der Stadt Kreuztal fasste in seiner Sitzung am 17.07.2003 ... gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) den Satzungsbeschluss für diese Bebauungsplan-Änderung. Dem Verfahren inklusive der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses liegen insbesondere die nachstehend aufgeführten Rechtsvorschriften zu Grunde: §§ 1 ff. des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zuletzt geltenden Fassung und § 244 des BauGB vom 23.09. 2004 (BGBl. I S. 2414), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) sowie § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666) in der zur Zeit der Planaufstellung bzw. des Satzungsbeschlusses jeweils geltenden Fassung.

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 „LIMBACH-WEST“ IM STADTTEIL LITTFELD

- Planzeichenerklärung -

A) F E S T S E T Z U N G E N 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. m. § 1 Abs. 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden:

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

Maß der baulichen Nutzung gemäß § § 16 - 20 BauNVO

2 Wo — Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

(Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,6) — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Fläche gemäß §§ 22 u. 23 BauNVO

E — Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Ausnahmsweise kann ein Vortreten von Gebäudeteilen von höchstens 50 cm vor die Baugrenze zugelassen werden, sofern das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung dadurch nicht überschritten wird (Festsetzung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB).

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO

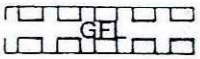
Außer den in den §§ 2 bis 13 BauNVO genannten Anlagen können auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Die Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können im Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Grünflächen

Priv. Grün — Private Grünfläche

Laubbaum anzupflanzen

Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Kreuztal (S) und der Anlieger (A)

Grundstücksgrenzen – neu – als unverbindlicher Vorschlag

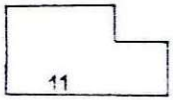
B) GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

SD/WD

Geneigte Dächer

Es sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Mindestdachneigung von 25° zulässig.

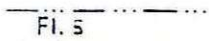
C) SONSTIGE PLANZEICHEN Planzeichen der Kartengrundlage (ohne Planungs- bzw. Satzungscharakter)



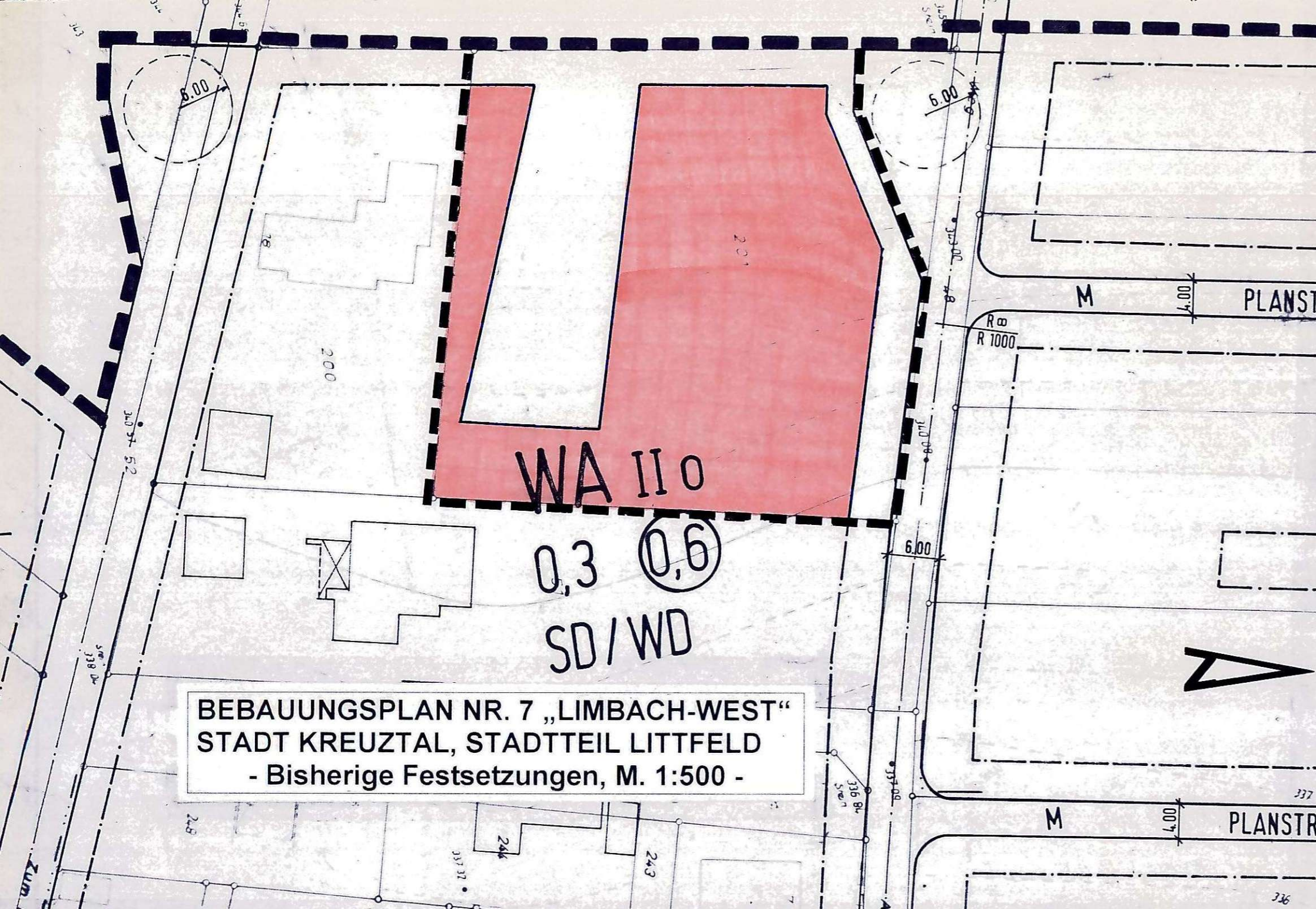
Gebäude, ggf. mit Hausnummer



Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



Flurgrenze, Flurnummer


WA II o
0,3
0,6
SD / WD
BEBAUUNGSPLAN NR. 7 „LIMBACH-WEST“
STADT KREUZTAL, STADTTEIL LITTFELD
- Bisherige Festsetzungen, M. 1:500 -
8.00
6.00
6.00
4.00
4.00
R ∞
R 1000
200
201
243
244
M
PLANST
PLANSTR