Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 bis 3 und Abs. 7 BauGB

Art der baulichen Nutzung gemäß § 8 i.V.m. §1 Abs. 3, 5 und 10 BauNVO

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET

I. Zweckbestimmung: Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

II. Zulässig sind nur:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

III. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen.

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

Maß der baulichen Nutzung gemäß §§ 16 - 21 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

Grünflächen

Private Grünfläche

Laubbaum anzupflanzen (Beispiele: siehe Pflanzliste rechts)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666 / SGV NRW 2023),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133),
- weitere Rechtsgrundlagen

jeweils in der zum Zeitpunkt der Planaufstellung geltenden Fassung.

Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

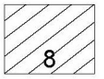
GFL (S, A) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche der Stadt Kreuztal (S) und der Anlieger (A)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

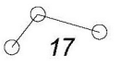
Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

SD / WD Geneigte Dächer - es sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Mindestdachneigung von 25° zulässig.

SONSTIGE PLANZEICHEN ohne Festsetzungscharakter



Vorhandene Gebäude, ggf. mit Hausnummer



Vorhandene Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

Gem. Kredenbach, Flur 6 Vorhandene Flurgrenze, Flurnummer bzw. Straßenname

PFLANZLISTE

Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Fagus sylvativa (Rotbuche), Fraxinus excelsior (Esche), Quercus petrea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde), Ulmus glabra (Bergulme)

Bäume II. Ordnung

Acer platanoides (Spitzahorn), Betula pendula (Sandbirke), Carpinus betulus (Hainbuche), Malus sylvestris (Wildapfel), Prunus avium (Wildkirsche), Pyrus communis (Wildbirne), Sorbus aucuparia (Eberesche)

HINWEISE

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Kreuztal als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL Archäologie, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/937520), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Artenschutz

Die Bauaufsichtsbehörde soll im Bedarfs- bzw. Verdachtsfall unter Beteiligung der Unteren Landschaftsbehörde sicherstellen, dass die Antragsunterlagen Aussagen zum Thema Artenschutz enthalten, und ggf. entsprechende Auflagen in die Genehmigung mit aufnehmen.