P R Ä A M B E L

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) hat der Rat der Stadt Kreuztal am 29.04.1999 die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen (Satzungsbeschluß).

Legende zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Limbach-West"

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung der Änderung

WA

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
zulässig sind
1 Wohngebäude
2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Laden, Schank- und Speisewirtschaften
3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
ausnahmsweise können zugelassen werden
1 Betriebe des Beherbergungswesens
2 Anlagen für Verwaltungen
unzulässig sind
störende nicht störende Gewerbebetriebe
Gartenbaubetriebe
Tankstellen
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 (blau). Im 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 Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO
Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind allgemein und nach Abs. 2 als Ausnahme zula

P öffentliche Planzeichen mit Satzungscharakter

G-F-L-(A)-(S) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
G - Gehrecht, F - Fahrrecht, L - Leitungsrecht, (S) Begünstigter Stadt Kreuztal, (A) Begünstigter die Anlieger

D Sonstige Darstellungen

Grundstücksgrenzen vorhanden

Gebäude vorhanden

332,25 Geländepunkte vorhanden

Böschung vorhanden

E Gestaltungsvorschriften gem. § 81 Abs. 4 BauONW

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

Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 7 "Limbach-West" ist seit dem 29.08.1995 rechtsverbindlich.
Um den Eigentümern der Parzellen Nr. 236, 227 und 224 eine optimalere und wirtschaftlich bessere Ausnutzbarkeit ihrer Flurstücke zu ermöglichen, ist beabsichtigt, die überbaubaren Flächen zur Gerbestraße hin zu erweitern.
Bei dem Flurstück Nr. 236 handelt es sich um eine Erweiterung der Baufläche um ca. 88 qm, das Flurstück Nr. 227 vergrößert sich um ca. 82 qm und das Flurstück Nr. 224 um ca. 72 qm.

Grundzüge der Planung werden nicht berührt, die Änderung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.