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 **17.05.2001**

DIE PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN GEMASS § 10 BAUGB SOWIE DIE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN GEMASS § 86 ABS 4 BAUONW ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

Legende zum B-plan Nr. 81 "Scheiner Straße"

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 Nutzungsmaße

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA

ALLGEMEINES WOHNGEBIET gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 S. 1 Nr.1 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

Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1+6 und §§ 16-21 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

2 WE — Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

0,4 ↑ — Grundflächenzahl (GRZ)
die festgesetzte GRZ darf nicht überschritten werden (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)

(0,8) — Geschoßflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22+23 BauNVO

o — offene Bauweise

E.D — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO
Die überbaubare Grundstücksfläche ist bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen von höchstens 60 cm vor die Baugrenze kann zugelassen werden, ausgenommen sind die Baugrenzen entlang von Verrohrungen. Das höchste Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden.

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO
Nebenanlagen können 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.

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
ZWECKBESTIMMUNG:

Straßenbegrenzungslinie

M — Mischverkehrsfläche

Einfahrtbereich
Der Anschluss der Hinterliegergrundstücke kann nur über die festgesetzten Einfahrtbereiche erfolgen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen

private Grünfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Abfall

B) S O N S T I G E P L A N Z E I C H E N mit Satzungscharakter

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

G — Gehrecht

F — Fahrrecht

L — Leitungsrecht

C) S O N S T I G E P L A N Z E I C H E N ohne Satzungscharakter

Grundstücksgrenzen - vorhanden -

Gebäude - vorhanden -

D) G E S T A L T U N G S V O R S C H R I F T E N gem. § 8 6 B A U O N W

SD/ WD 30°– 45°

Satteldach und/oder Walmdach einschließlich Krüppelwalm mit Dachneigungen zwischen 30° und 45° sind zulässig.
Für Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sowie für Garagen und Carports können geringere Dachneigungen und Flachdächer Anwendung finden. Das gleiche gilt für begrünte Dächer.
Folgende Dacheindeckungen sind zulässig:

1. Dacheindeckungen der Farbtöne Basaltgrau nach RAL 7012 oder Kupferbraun nach RAL 8004 oder jeweils dunkler
2. Aufbauten für alternative Energienutzungen (Sonnenkollektoren, Solarzellen u.ä.) sowie Gründächer sind zulässig.

E) N A C H R I C H T L I C H Ü B E R - N O M M E N E, nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen