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 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256, ZULETZT GEÄND. AM 09.05.2000 (GV. NRW S. 439)) HAT DER RAT DER STADT KREUZTAL AM. 05.04.2001.....

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

A) F E S T S E T Z U N G E N
gem. § 9 Abs. 1 und 7 BauGB

Grenze des räumlichen Änderungsbereichs des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung

WR

REINES WOHNGEBIET gemäß §3 BauNVO

Zulässig sind:

Wohngebäude (Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung oder Pflege ihrer Bewohner dienen).

Außnahmsweise zulässig sind:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Maß der baulichen Nutzung gemäß § § 16 - 21 BauNVO

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Ausnahmsweise kann die Zahl der Vollgeschosse um ein Geschoß erhöht werden, wenn wegen der Hanglage das Untergeschoß als Vollgeschoß angerechnet werden muß.

2 WE

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

0.4

Grundflächenzahl (GRZ)

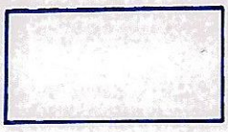
(0.6)

Geschoßflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß
Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Teppenräume u. einschl. ihrer Umfassungswände sind bei der Berechnung der GFZ mit zu berücksichtigen.

Bauweise, überbaubare Fläche gemäß §§ 22 + 23 BauNVO

ED

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

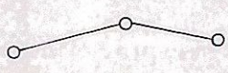


Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen (blau) und Baulinien (rot). Ein Vortreten von Gebäude teilen von höchstens 60 cm vor die Baugrenze kann zugelassen werden. Das Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden.

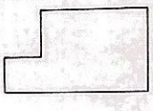


Nichtüberbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO
Nebenanlagen können gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO allgemein und nach Abs. 2 als Aus nahme zulgelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Lan desrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

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



Grundstücksgrenzen - vorhanden -

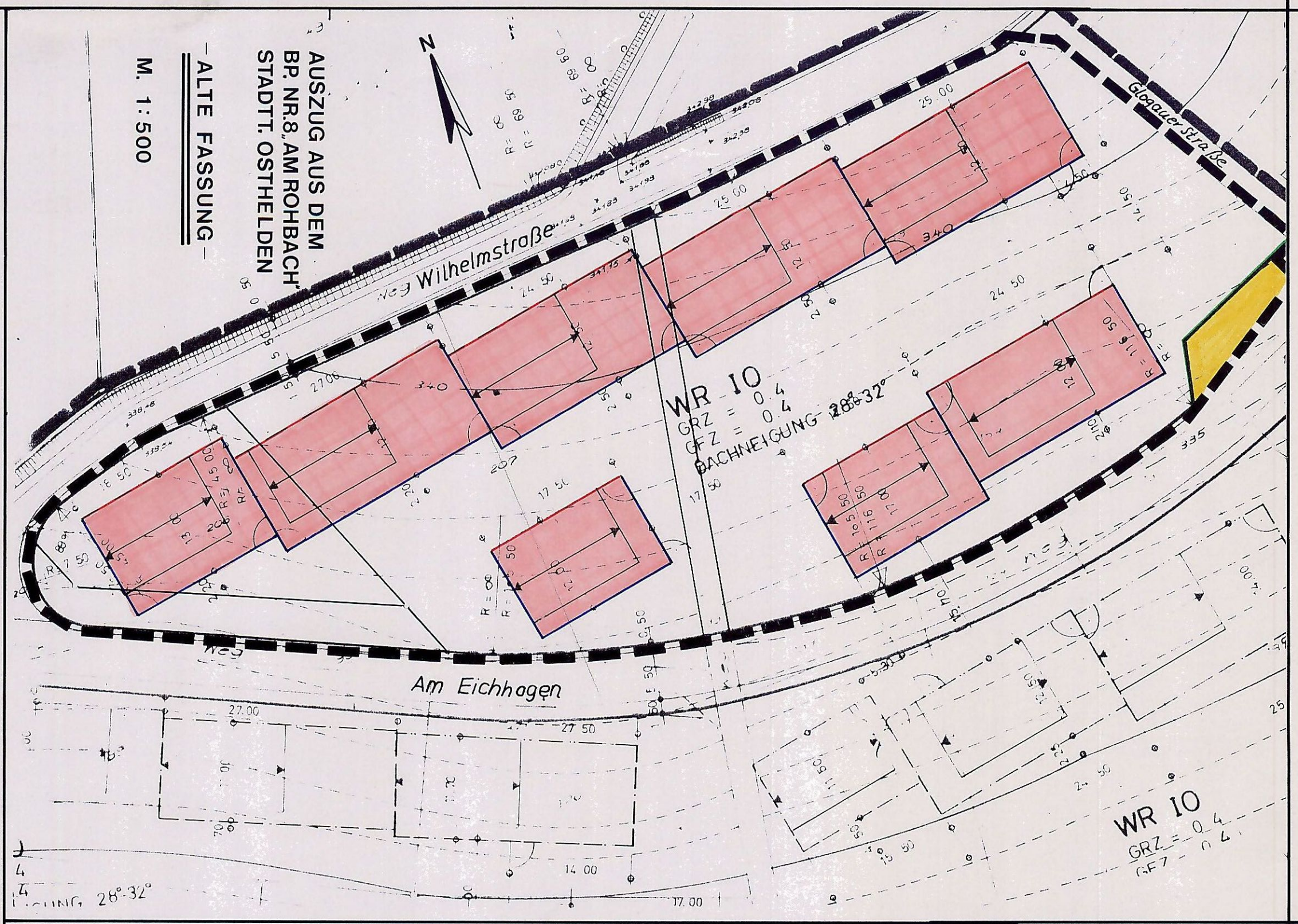


Gebäude - vorhanden -

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. § 9 Abs. 4 B a u G B i. V. m. § 8 6 B A U O N W

SD / WD
28° – 38°

Satteldach und Walmdach einschließlich Krüppelwalm mit Dachneigungen zwischen 28° und 38° sind zulässig.
Für Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sowie für Garagen und Carports können geringere Dachneigungen Anwendung finden. Das gleiche gilt für begrünte Dächer.
Dachaufbauten und Dacheinschnitten sind zulässig.


AUSZUG AUS DEM
BP. NR.8 „AM ROHBACH"
STADTT. OSTHELDEN
– ALTE FASSUNG –
M. 1:500
N
Weg Wilhelmstraße
Glogauer Straße
Am Eichhagen
WR IO
GRZ = 0.4
GFZ = 0.4
DACHNEIGUNG 28°-32°
WR IO
GRZ = 0.4
GFZ = 0.4
DACHNEIGUNG 28°-32°
25.00
24.50
27.00
27.50
14.00
17.00
340
335