PRÄAMBEL

Aufgrund der Gemeindeordnung fur 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 Grundstucke (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) und § 86 Abs. 4 BauONW vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256, zuletzt geandert am 09.05.2000 (GV.NRW. S. 439)) hat der Rat der Stadt Kreuztal am 03.06.2004 die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 BauGB sowie die Gestaltungsvorschriften gemaß § 86 Abs. 4 BauONW als SATZUNG beschlossen.

A) FESTSETZUNGEN
gem. § 9 Abs. 1, 1a und 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten bzw. Nutzungsmaße

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).

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

2 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

0,6 Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

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 Gebäudeteilen von höchstens 60 cm vor die Baugrenze kann zugelassen werden, ausgenommen sind die Baugrenzen entlang von Gewässerflächen und Verrohrungen. Das höchste Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden.

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind allgemein zulässig und können nach Abs. 2 als Ausnahme zugelassen werden. 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:

M Mischverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien

F/R Fuß- und Radweg

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

ZWECKBESTIMMUNG:

Elektrizität

Grünflächen

Private Grünfläche

G Zweckbestimmung „Gartenland“

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter

Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Kreuztal (S), der Deutschen Post AG (Pt), der Westfälischen Ferngas (W), der Anlieger (A), des RWE (E)

B) SONSTIGE PLANZEICHEN
ohne Satzungscharakter

Grundstücksgrenzen - vorhanden -

Gebäude - vorhanden -

vorhandene Böschung

C) GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauONW

GD Geneigte Dächer

Für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer in Form von Satteldächern, (Krüppel-) Walmdächern und firstseitig gegeneinander versetzten Pultdächern zulässig.

30°–40° Dachneigung

Die festgesetzte Dachneigung gilt für die Hauptdachflächen der Hauptgebäude, jedoch nicht für untergeordnete traufseitige Anbauten oder Erweiterungen (z.B. Garagen, Wintergärten). Für Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sowie für Garagen und Carports sind geringere Dachneigungen bis hin zum Flachdach zulässig. Das Gleiche gilt für begrünte Dächer

Folgende Dacheindeckungen sind zulassig:
1. Dachziegel, Betondachsteine, Bitumenschindeln, Kunst- und Naturschieferschablonen der Farbtöne Basaltgrau nach RAL 7012, Rotbraun nach RAL 8012 oder Kupferbraun nach RAL 8004 oder jeweils dunkler sowie Metalldeckungen der entsprechenden Tönung
2. Aufbauten für alternative Energienutzungen (Sonnenkollektoren, Solarzellen u.ä.) sowie Grundächer sind zulässig