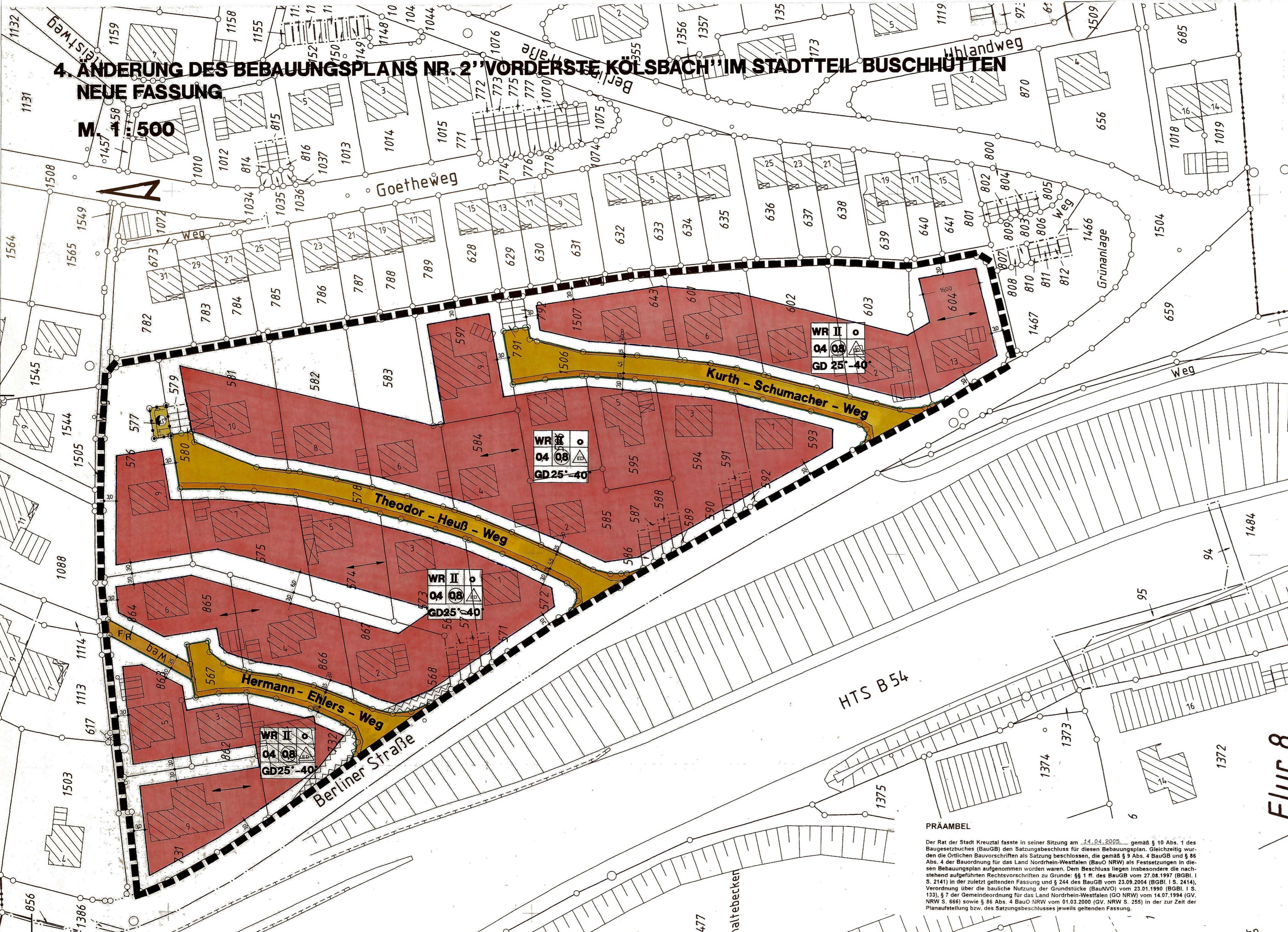


# 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 2 "VORDERSTE KÖLSBACH" IM STADTEIL BUSCHHÜTTEN NEUE FASSUNG

M 1:500



**PRÄAMBEL**  
Der Rat der Stadt Kreuztal fasste in seiner Sitzung am 14.04.2005 gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) den Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan. Gleichzeitig wurden die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen, die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) als Festsetzungen in diesen Bebauungsplan aufgenommen worden waren. Dem Beschluss liegen insbesondere die nachstehend aufgeführten Rechtsvorschriften zu Grunde: §§ 1 ff. des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zuletzt geltenden Fassung und § 244 des BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666) sowie § 86 Abs. 4 BauO NRW vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 255) in der zur Zeit der Planaufstellung bzw. des Satzungsbeschlusses jeweils geltenden Fassung.

## Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

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

#### 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 und 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 des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### Maß der baulichen Nutzung gemäß §§ 16 - 21 BauNVO

**OB**  
Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß  
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind vollständig auf die Geschossfläche anzurechnen.

**O4**  
Grundflächenzahl (GRZ)  
Sofern die zeichnerisch dargestellte überbaubare Fläche kleiner ist als die rechnerisch zu ermittelnde zulässige Grundfläche, gilt die kleinere Fläche. D.h., die zulässige Grundfläche entspricht in diesem Fall der überbaubaren Fläche.

#### Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gemäß § 22 und 23 BauNVO

#### Offene Bauweise

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

#### Baugrenze

Überbaubare Grundstücksflächen  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Ausnahmsweise kann ein Vortreten von Gebäudeteilen von höchstens 60 cm vor die Baugrenze zugelassen werden, sofern das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung dadurch nicht überschritten wird (Festsetzung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB). Satz 2 gilt nicht für Baugrenzen an Wasserflächen und Verrohrungen.

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen  
Außer den in den §§ 2 bis 13 BauNVO genannten Anlagen können auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Die Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können im Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Entgegen der Sätze 1 bis 3 sind die nichtüberbaubaren Flächen an Wasserflächen und Verrohrungen in einer Breite von mindestens 5,00 m beiderseits der Böschungskrone bzw. der Außenkante der Gewässer-Verrohrung von Bebauungen, Einfriedungen und Nebenanlagen freizuhalten.

#### Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie  
Gehweg  
Fahrbahn  
Gehweg  
Straßenbegrenzungslinie

Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“

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

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

Zweckbestimmung „Elektrizität“

#### Sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten bzw. Nutzungsmaße

Sichtdreiecke

Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen bauliche Anlagen, Anpflanzungen, Einfriedungen und Sichthindernisse jeder Art nur bis zu einer Höhe von 80 cm über dem Fahrbahnrand errichtet werden.

Grenze des Änderungsbereichs des Bebauungsplans

#### Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Vorhandene Gebäude, ggf. mit Hausnummer

Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

#### GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

**GD**  
Geneigte Dächer  
Für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer in Form von Satteldächern, (Krüppel-)Walmdächern und firstseitig gegeneinander versetzten sowie hangparallelen Puttdächern zulässig.  
Die Firstlänge von Walmdächern muss mindestens 50 % der Trauflänge der Hauptdächer betragen; bei unterschiedlichen Traufhängen gilt die größere.  
Bei versetzten Puttdächern darf der seitliche Versatz maximal 1/3 der jeweiligen Firstlänge betragen.  
Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf maximal 50 % und die Gesamtlänge von Dachanschnitten darf maximal 1/3 der Trauflänge der jeweiligen Dachfläche betragen.

Vorgeschriebene Firstrichtung  
Abweichungen von bis zu 10 ° sind zulässig.

**25° - 40°**  
Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß  
Die festgesetzte Dachneigung gilt für die Haupt- und Nebenflächen der Hauptgebäude, sofern sie nicht über traufseitigen Anbauten oder Erweiterungen (z.B. Garagen, Wintergärten) abgeschleppt werden. Für Dachaufbauten, Eingangsüberdachungen und Glasdächer können geringere Dachneigungen zugelassen werden. Für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie für Garagen und Carports sind geringere Dachneigungen bis hin zum Flachdach zulässig. Das Gleiche gilt für begrünte Dächer.

<p><b>1. Aufstellungsbeschluss</b> Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB für diese Bebauungsplan-Änderung wurde am <u>03.06.2004</u> vom Rat der Stadt Kreuztal gefasst und am <u>06.08.2004</u> öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>Kreuztal, <u>JUN. 2005</u> Der Bürgermeister I.A. <u>Waus</u> (Unterschrift)</p>	<p><b>2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung</b> Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für diese Bebauungsplan-Änderung wurde am <u>03.06.2004</u> vom Rat der Stadt Kreuztal gefasst und am <u>06.08.2004</u> öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>Kreuztal, <u>JUN. 2005</u> Der Bürgermeister I.A. <u>Waus</u> (Unterschrift)</p>
<p><b>3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</b> Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom <u>02.08.2004</u> unter Fristsetzung für eine Stellungnahme bis zum <u>16.09.2004</u> gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.</p> <p>Kreuztal, <u>JUN. 2005</u> Der Bürgermeister I.A. <u>Waus</u> (Unterschrift)</p>	<p><b>4. Öffentliche Auslegung</b> Der Planentwurf samt Begründung hat nach Beschluss des Rates der Stadt Kreuztal am <u>16.12.2004</u> vom <u>24.01.2005</u> bis zum <u>24.02.2005</u> gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde am <u>14.01.05</u> bekannt gemacht.</p> <p>Kreuztal, <u>JUN. 2005</u> Der Bürgermeister I.A. <u>Waus</u> (Unterschrift)</p>
<p><b>5. Erneute öffentliche Auslegung</b> Der Planentwurf samt Begründung hat nach Beschluss des Rates der Stadt Kreuztal am <u>24.02.2005</u> gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die erneute öffentliche Auslegung wurde am <u>22.07.2005</u> bekannt gemacht.</p> <p>Kreuztal, <u>AUG. 2005</u> Der Bürgermeister I.A. <u>Waus</u> (Unterschrift)</p>	<p><b>6. Schlussbekanntmachung</b> Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Beibehaltung des Planes wurden gemäß § 10 Abs. 3 BauGB und gemäß § 4 GO NRW in Verbindung mit der Bekanntmachungsordnung am <u>22.07.2005</u> öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>Kreuztal, <u>AUG. 2005</u> Der Bürgermeister I.A. <u>Waus</u> (Unterschrift)</p>
<p><b>7. Plangrundlage</b> Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorschrift vom 18.12.1990. Stand der Plangrundlage:</p> <p>Kreuztal, <u>JUN. 2005</u> Der Bürgermeister I.A. <u>Waus</u> (Unterschrift)</p>	<p><b>8. Kopie</b> Diese Kopie stimmt mit dem Original und den darauf verzeichneten Vermerken überein.</p> <p>Kreuztal, <u>JUN. 2005</u> Der Bürgermeister I.A. <u>Waus</u> (Unterschrift)</p>

## Satzung der Stadt Kreuztal 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Vorderste Kölsbach“ im Stadtteil Buschhütten

Kreuztal, den 13.06.2005

Waus  
Bürgermeister