



1. QUALIFIZIERTE ÄNDERUNG DES BP. NR. 47 „STADTMITTE“  
M. 1 : 500

Legende zur 1. qual. Änderung des B-Plans Nr. 47 "Stadtmitte"

A) FESTSETZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 und 7 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. qual. Änderung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten bzw. Nutzungsmaße

Art der baulichen Nutzung

**MI** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

- Zulässig sind:
- Wohngebäude
  - Geschäfts- und Bürogebäude
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - Gartenbaubetriebe

- Nicht zulässig sind:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2
  - Tankstellen

**MK** Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO

- Zulässig sind:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten
  - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
  - sonstige Wohnungen ab dem 1. Obergeschoß

- Nicht zulässig sind:
- Tankstellen, die im Zusammenhang mit Parkhäusern oder Großgaragen stehen
  - Tankstellen, die nicht im Zusammenhang mit Parkhäusern oder Großgaragen stehen.

Maß der baulichen Nutzung gemäß § § 16 - 21 BauNVO

- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- O8** Grundflächenzahl ( GRZ )

**22** Geschoßflächenzahl ( GFZ ), als Höchstmaß

**Bauweise, überbaubare Fläche gemäß § § 22 + 23 BauNVO**

- offene Bauweise
- Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen ( blau ). Ein Vortreten von Gebäudeteilen von höchstens 60 cm vor die Baugrenze kann zugelassen werden. Das höchste Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden.
- Nichtüberbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO  
Nebenanlagen sind 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

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche im Trennungsprinzip
- Verkehrsfläche im Mischprinzip
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung  
ZWECKBESTIMMUNG:
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter**
- Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Kreuztal
- L (S)** Leitungsrecht

B) GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN GEM. § 86 ABS. 4 BAUONW

- SD** Satteldach 40° - 50° Dachneigung
- FD** Flachdach

C) SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE SATZUNGSCHARAKTER

- Grundstücksgrenzen - vorhanden -

PRÄAMBEL

Aufgrund der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 7. 1994 (GV. NW. S. 666), der §§ 2 + 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 4. 1993 (BGBl. I. S. 466) und § 86 Abs. 4 BauONW in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218, 982/SGV. NW. 232) hat der Rat der Stadt Kreuztal am 19.02.1998 die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 BauGB sowie die Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 Abs. 4 BauONW als **SATZUNG** beschlossen.

SATZUNG DER STADT KREUZTAL  
1. QUALIFIZIERTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 47 „STADTMITTE“ IM STADTEIL KREUZTAL.

KREUZTAL DEN, 31.03.1998

BÜRGERMEISTER  
 SCHRIFTFÜHRERIN

VERFAHRENSLEISTE FÜR BEBAUUNGSPLAN	
<p><b>1. ERÖFFNUNGSBESCHLUSS</b> Der Rat der Stadt Kreuztal hat die Änderung/Aufstellung/Aufhebung dieses Bebauungsplanes gem. §2 BauGB vom 8. Dez. 1986 am <u>18.09.1997</u> beschlossen. Der Eröffnungsbeschluss wurde am <u>30.10.1997</u> ortsüblich bekanntgemacht. Kreuztal, <u>06.04.1998</u> Der Stadtdirektor:  i. A.</p>	<p><b>2. BETEILIGUNG DER BÜRGER</b> Die Stadt Kreuztal hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. §3 BauGB vom 8. Dez. 1986 unterrichtet und ihnen in der Zeit vom _____ bis _____ Gelegenheit zu Äußerung und Erörterung gegeben. Kreuztal, _____ Der Stadtdirektor: i. A.</p>
<p><b>3. BETEILIGUNG DER TÖB</b> Die Stadt Kreuztal hat die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB vom 8. Dez. 1986 in der Zeit vom <u>06.11.1997</u> bis <u>19.12.1997</u> beteiligt. Kreuztal, <u>06.04.1998</u> Der Stadtdirektor:  i. A.</p>	<p><b>4. ENTWURFSBESCHLUSS</b> Der Rat der Stadt Kreuztal hat am <u>18.09.1997</u> den Vorentwurf sowie die Begründung dieses Bebauungsplanes zum Entwurf und damit zur Offenlegung beschlossen. Die Bekanntmachung ist am <u>30.10.1997</u> erfolgt. Kreuztal, <u>06.04.1998</u> Der Stadtdirektor:  i. A.</p>
<p><b>5. OFFENLEGUNG</b> Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. §3 BauGB vom 8. Dez. 1986 in der Zeit vom <u>10.11.1997</u> bis <u>10.12.1997</u> zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Kreuztal, <u>06.04.1998</u> Der Stadtdirektor:  i. A.</p>	<p><b>6. ANZEIGEVERFAHREN</b> Mit Verfügung der Bezirksregierung vom AZ.: _____ wurde festgestellt, daß gem. § 11(3) BauGB vom 8. Dez. 1986 Rechtsvorschriften bei der Änderung/Aufstellung/Aufhebung dieses Bebauungsplanes nicht verletzt wurden. Kreuztal, _____ Der Stadtdirektor: i. A.</p>
<p><b>7. SCHLUSSBEKANNTMACHUNG</b> Die ordnungsgemäße Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gem. §12 BauGB und §4 GO NW in Verbindung mit der Bekanntmachungsverordnung am <u>19.03.1998</u> ortsüblich bekanntgemacht worden. Kreuztal, <u>06.04.1998</u> Der Stadtdirektor:  i. A.</p>	<p><b>8. PLANGRUNDLAGE</b> Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dez. 1990. Stand der Plangrundlage: <u>01.07.1998</u> KREUZTAL (Ort) <u>6.4.98</u> (Datum) i. A. </p>
<p><b>9. KOPIE</b> Diese Kopie stimmt mit dem Originalbebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. Kreuztal, _____ Der Stadtdirektor: i. A.</p>	<p>(Stempel) (Unterschrift)</p>