NEUE FASSUNG

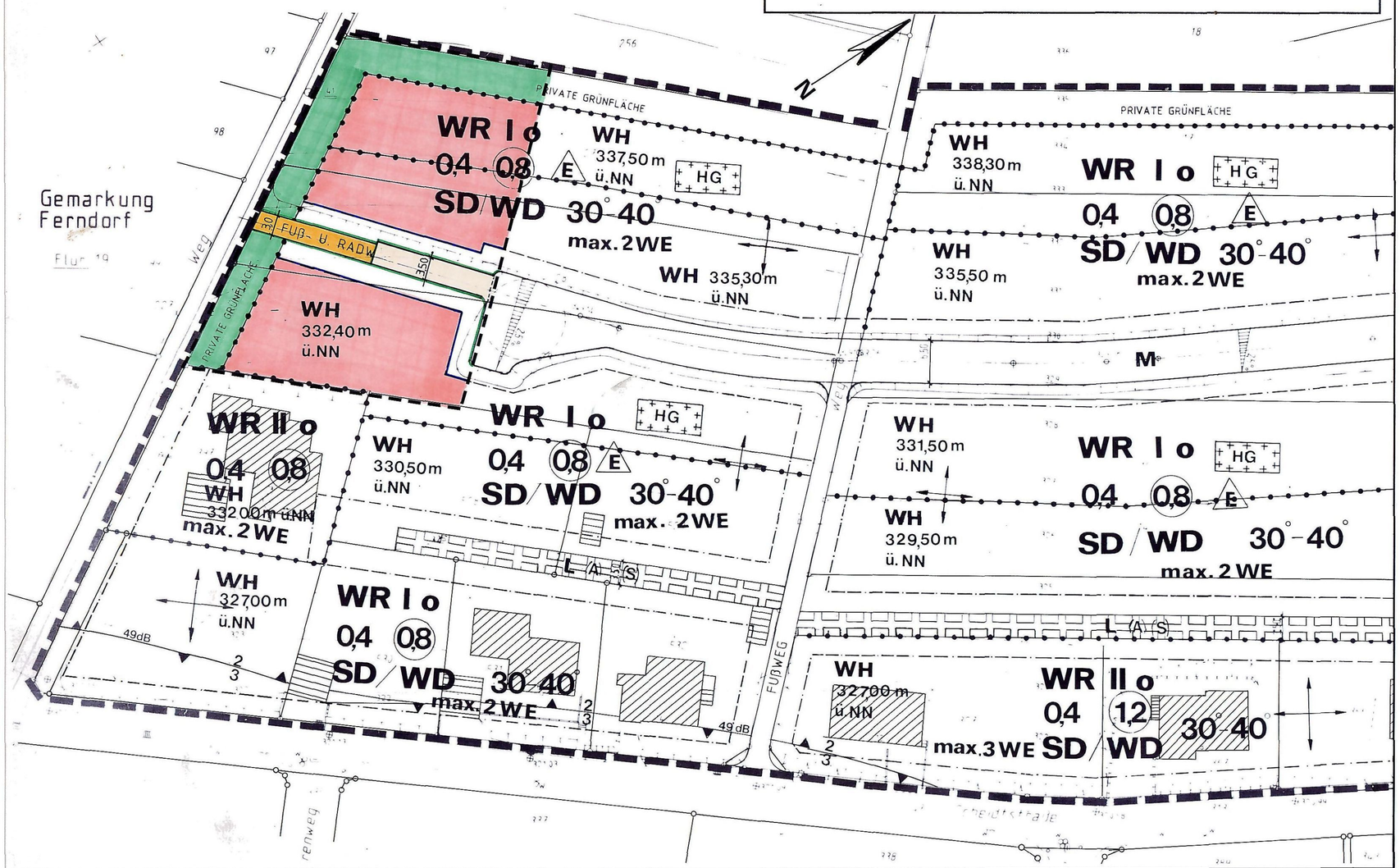
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 „Auf dem Scheidt

Im Stadtteil Kredenbach **M. 1: 500**

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 13.09.2001 .....

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



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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des Änderungsbereiches.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten

Art der baulichen Nutzung

WR — REINES WOHNGEBIET gemäß §3 BauNVO

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. Dabei darf die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ und GFZ nicht überschritten werden.

max. 2 WE — Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

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

WH 332,40m ü. NN — **Höhe der baulichen Anlagen:**
Wandhöhe
Die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenhaut der Dachfläche gemessen über NN. Liegen zwei gegenüberliegende Außenwände in Bereichen mit zwei unterschiedlichen Wandhöhenfestsetzungen, so ist der Zwischenwert zu interpolieren. Die max. talseitige Wandhöhe darf dabei 6,50 m nicht überschreiten. Die max. talseitige Wandhöhe in 1-geschossigen Bereichen darf dabei 5,50 m nicht überschreiten.

Bauweise, überbaubare Fläche gemäß §§ 22 + 23 BauNVO

o — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser 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.

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO
Nebenanlagen können gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO allgemein und 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 kön-nen.

Verkehrsflächen

M — Straßenbegrenzungslinie
Mischverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Böschung (Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind)

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
ZWECKBESTIMMUNG:

Fußweg

Fu. R — Radweg

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

HG — Hausgärten; hierunter sind alle gärtnerisch gestalteten Grundstücksflächen zu verstehen, außer der privaten Grünfläche. Die Hausgärten dienen als mittelbare Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft für die Bebauung. Es sind daher standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Beispielhafte Pflanzliste s. Begründung.
Maßnahmenkatalog s. Originalplan.

Grünflächen

private Grünfläche

B) SONSTIGE PLANZEICHEN
ohne Satzungscharakter

Grundstücksgrenzen - vorhanden -

300 — Höhenlinie (300 m ü. NN)

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

SD/WD 30° 40° — Satteldach und/oder Walmdach einschließlich Krüppelwalm mit Dachneigungen zwischen 30° und 40° sind zulässig.
Für Nebenanlagen gem. §14 BauNVO, untergeordnete Anbauten sowie für Garagen und Carports können geringere Dachneigungen Anwendung finden. Das gleiche gilt für begrünte Dächer.

Folgende Dacheindeckungen sind zulässig:
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
2. Aufbauten für alternative Energienutzungen (Sonnenkollektoren, Solarzellen u.ä.) sowie Gründächer sind zulässig.

Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte (Loggien) sind zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf max. 50 % der Trauflänge und bei max. 1/3 der Trauflänge betragen.

Firstrichtung

VERFAHRENSLEISTE FÜR BEBAUUNGSPLAN OHNE GENEHMIGUNG

1. ERÖFFNUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Kreuztal hat die Änderung/Aufstellung/Aufhebung dieses Bebauungsplanes gem. §2 BauGB vom 27. Aug. 1997 am 05.04.2001 beschlossen.
Der Eröffnungsbeschluß wurde am 07.06.2001 ortsüblich bekanntgemacht.
Kreuztal. 12.12.2001 — Der Bürgermeister: i. A. Wand
(Stempel) (Unterschrift)

2. BETEILIGUNG DER BÜRGER
Die Stadt Kreuztal hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. §3 Abs.1 BauGB vom 27. Aug. 1997 unterrichtet und ihnen in der Zeit vom bis Gelegenheit zu Äußerung und Erörterung gegeben.
Kreuztal. Der Bürgermeister: i. A.
(Stempel) (Unterschrift)

3. BETEILIGUNG DER TÖB
Die Stadt Kreuztal hat die Trager offentlicher Belange gem. § 4 BauGB vom 27. AUG. 1997 in der Zeit vom 16.06.2001 bis 19.07.2001 beteiligt.
Kreuztal. 12.12.2001 — Der Bürgermeister: i. A. Wand
(Stempel) (Unterschrift)

4. ENTWURFSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Kreuztal hat am den Vorentwurf sowie die Begrundung dieses Bebauungsplanes zum Entwurf und damit zur Offenlegung beschlossen.
Die Bekanntmachung ist am erfolgt.
Kreuztal. Der Bürgermeister: i. A.
(Stempel) (Unterschrift)

5. OFFENLEGUNG
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begrundung haben gem. §3 Abs.2 BauGB vom 27. Aug. 1997 in der Zeit vom 19.06.2001 bis 19.07.2001 zu jedermanns Einsicht offentlich ausgelegen.
Kreuztal. 12.12.2001 — Der Bürgermeister: i. A. Wand
(Stempel) (Unterschrift)

6. SCHLUSSBEKANNTMACHUNG
Der Satzungsbeschluß sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gem. § 10 Abs. 3 BauGB und § 4 GO NW in Verbindung mit der Bekanntmachungsverordnung am 21.12.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Kreuztal. 10.01.2002 — Der Bürgermeister: i. A. Wand
(Stempel) (Unterschrift)

7. PLANGRUNDLAGE
Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dez. 1990.
Stand der Plangrundlage:
(Ort) (Datum)
(Stempel) (Unterschrift)

8. KOPIE
Diese Kopie stimmt mit dem Originalbebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken uberein.
Kreuztal. Der Bürgermeister: i. A.
(Stempel) (Unterschrift)

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. „58 Auf dem Scheidt"
Stadtteil Kredenbach

Satzung der Stadt Kreuztal
BP. Nr. 58 „Auf dem Scheidt"

Kreuztal den, 14.12.2001

Bürgermeister **Ratsmitglied**