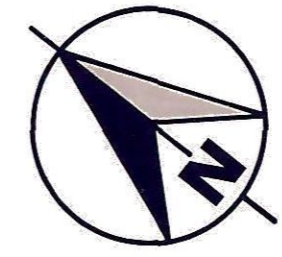
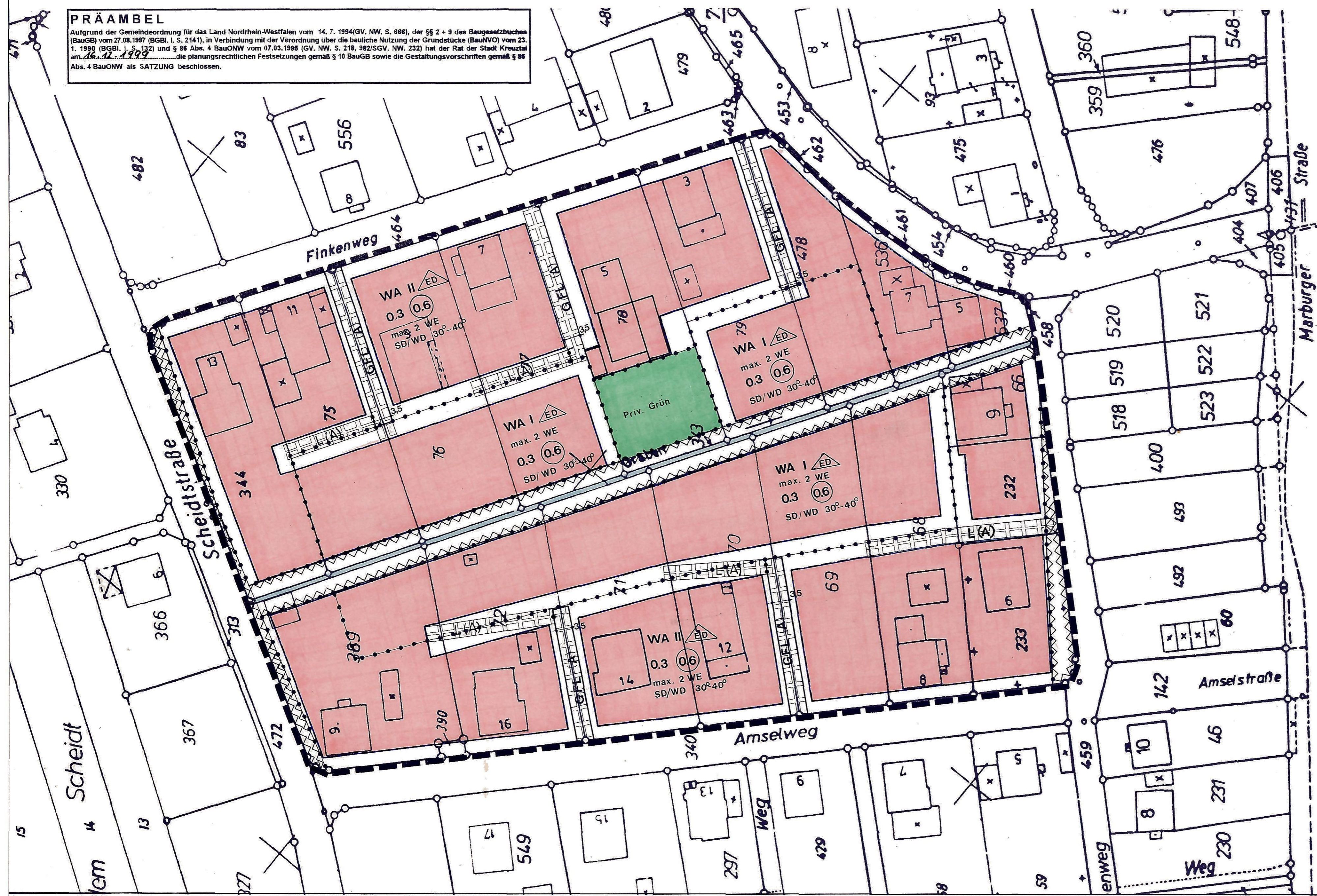


# Bebauungsplan Nr. 73 „AMSELWEG“ M. 1 : 500

Im Stadtteil Kredenbach



**PRÄMBEL**  
Aufgrund der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14. 7. 1994 (GV. NW. S. 686), 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 BauONV vom 07. 03. 1995 (GV. NW. S. 218, 982/SGV. NW. 232) hat der Rat der Stadt Kreuztal am 16. 12. 1999 die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 BauGB sowie die Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 Abs. 4 BauONV als **SATZUNG** beschlossen.



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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten bzw. Nutzungsmaße
- Art der baulichen Nutzung**
- WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET gemäß § 4 i. V. mit 1 Abs. 6 BauNVO
- Zulässig sind:
  1. Wohngebäude
  2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahme zulässig sind:
  1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  3. Anlagen für Verwaltungen
  4. Gartenbaubetriebe
- nicht zulässig:
  1. Tankstellen
- Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 - 21 BauNVO**
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- max. 2 WE** Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden
- 0.3** Grundflächenzahl (GRZ)
- 0.6** Geschosflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß (Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschl. ihrer Umfassungswände sind ganz mitzurechnen).
- 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 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. Diese Zulässigkeitsklärung gilt nicht für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Wasserläufe in der Breite von 3,00 m beiderseits der Böschungsoberkante bzw. der Außenkante der Gewässerverrohrung. Diese Bereiche sind von jeglichen Bebauungen, Einfriedigungen und Nebenanlagen freizuhalten.
- Grünflächen**
- Private Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und der Regelung des Wasserabflusses**
- Wasserflächen
- B) SONSTIGE PLANZEICHEN mit Satzungscharakter**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger (A). Die rückwärtigen Bauflächen sind nur über die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu erschließen.
- G** Gehrecht
- F** Fahrrecht
- L** Leitungsrecht
- Umgrenzung von Flächen, die von jeglicher Bebauung und von Einfriedigungen freizuhalten sind
- Sichtdreiecke  
Im Bereich der Sichtflächen dürfen bauliche Anlagen, Anpflanzungen, Einfriedigungen und Sichthindernisse jeder Art nur bis zu einer Höhe von 80 cm über den Fahrbahnrand errichtet werden.
- C) SONSTIGE PLANZEICHEN ohne Satzungscharakter**
- Grundstücksgrenzen - vorhanden -
- Gebäude - vorhanden -
- D) GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gem. § 86 BAUONV**
- SD/WD** Satteldach und/oder Walmdach einschließlich Krüppelwalm mit Dachneigungen zwischen 30 und 40° sind zulässig.  
Für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie für Garagen und Carports können geringere Dachneigungen (auch Flachdach) Anwendung finden. Das gleiche gilt für begrünte Dächer
- Folgende Dacheindeckungen sind zulässig:
  1. Dachziegel, Betondachsteine, Bitumenschindeln, Kunst- und Naturschiefereschablonen der Farbton 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 (Solarkollektoren, Solarzellen u.ä.) sowie Gründächer sind zulässig.
  3. Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte (Loggien) sind zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf max. 50 % der Traufhöhe und bei den Loggien max. 1/3 der Traufhöhe betragen.

VERFAHRENSABLAUF			
<b>1. ERÖFFNUNGSBESCHLUSS</b> Der Rat der Stadt Kreuztal hat die Änderung/Aufstellung/Aufhebung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 BauGB vom 27. Aug. 1997 am <u>17. 07. 1999</u> beschlossen. Der Eröffnungsbeschluss wurde am <u>03. 02. 1999</u> ortsüblich bekanntgemacht. Der Bürgermeister Kreuztal, <u>12. 99</u> Der Stadtdirektor:  (Stempel) (Unterschrift)	<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 Abs. 1 BauGB vom 27. Aug. 1997 unterrichtet und ihnen in der Zeit vom <u>10. 02.</u> bis <u>10. 03. 1999</u> Gelegenheit zu Äußerung und Erörterung gegeben. Der Bürgermeister Kreuztal, <u>20. 12. 99</u> Der Stadtdirektor:  (Stempel) (Unterschrift)	<b>5. OFFENLEGUNG</b> Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 27. Aug. 1997 in der Zeit vom <u>26. 07.</u> bis <u>26. 07. 1999</u> zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Der Bürgermeister Kreuztal, <u>20. 12. 99</u> Der Stadtdirektor:  (Stempel) (Unterschrift)	<b>6. SCHLUSSBEKANNTMACHUNG</b> Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gem. § 10 Abs. 3 BauGB und § 4 GO NW in Verbindung mit der Bekanntmachungsverordnung am <u>28. 12. 1999</u> ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bürgermeister Kreuztal, <u>23. 12. 99</u> Der Stadtdirektor:  (Stempel) (Unterschrift)
<b>3. BETEILIGUNG DER TÖB</b> Die Stadt Kreuztal hat die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB vom 27. AUG. 1997 in der Zeit vom <u>09. 02.</u> bis <u>10. 03. 1999</u> beteiligt. Der Bürgermeister Kreuztal, <u>12. 99</u> Der Stadtdirektor:  (Stempel) (Unterschrift)	<b>4. ENTWURFSBESCHLUSS</b> Der Rat der Stadt Kreuztal hat am <u>29. 04. 1999</u> den Vorentwurf sowie die Begründung dieses Bebauungsplanes zum Entwurf und damit zur Offenlegung beschlossen. Die Bekanntmachung ist am <u>17. 07. 1999</u> erfolgt. Der Bürgermeister Kreuztal, <u>20. 12. 99</u> Der Stadtdirektor:  (Stempel) (Unterschrift)	<b>7. PLANGRUNDLAGE</b> Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dez. 1990. Stand der Plangrundlage: <b>KREUZTAL, 20. 12. 99</b> Der Bürgermeister Kreuztal Der Stadtdirektor Kreuztal <u>1. A. [Signature]</u> (Stempel) (Unterschrift)	<b>8. KOPIE</b> Diese Kopie stimmt mit dem Originalbebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. Kreuztal, Der Bürgermeister Kreuztal Der Stadtdirektor:  (Stempel) (Unterschrift)

**SATZUNG DER STADT KREUZTAL**  
**BP. Nr. 73 „AMSELWEG“**  
im Stadtteil Kredenbach

KREUZTAL, den 20/12. 1999

Bürgermeister  
 Schriftführer