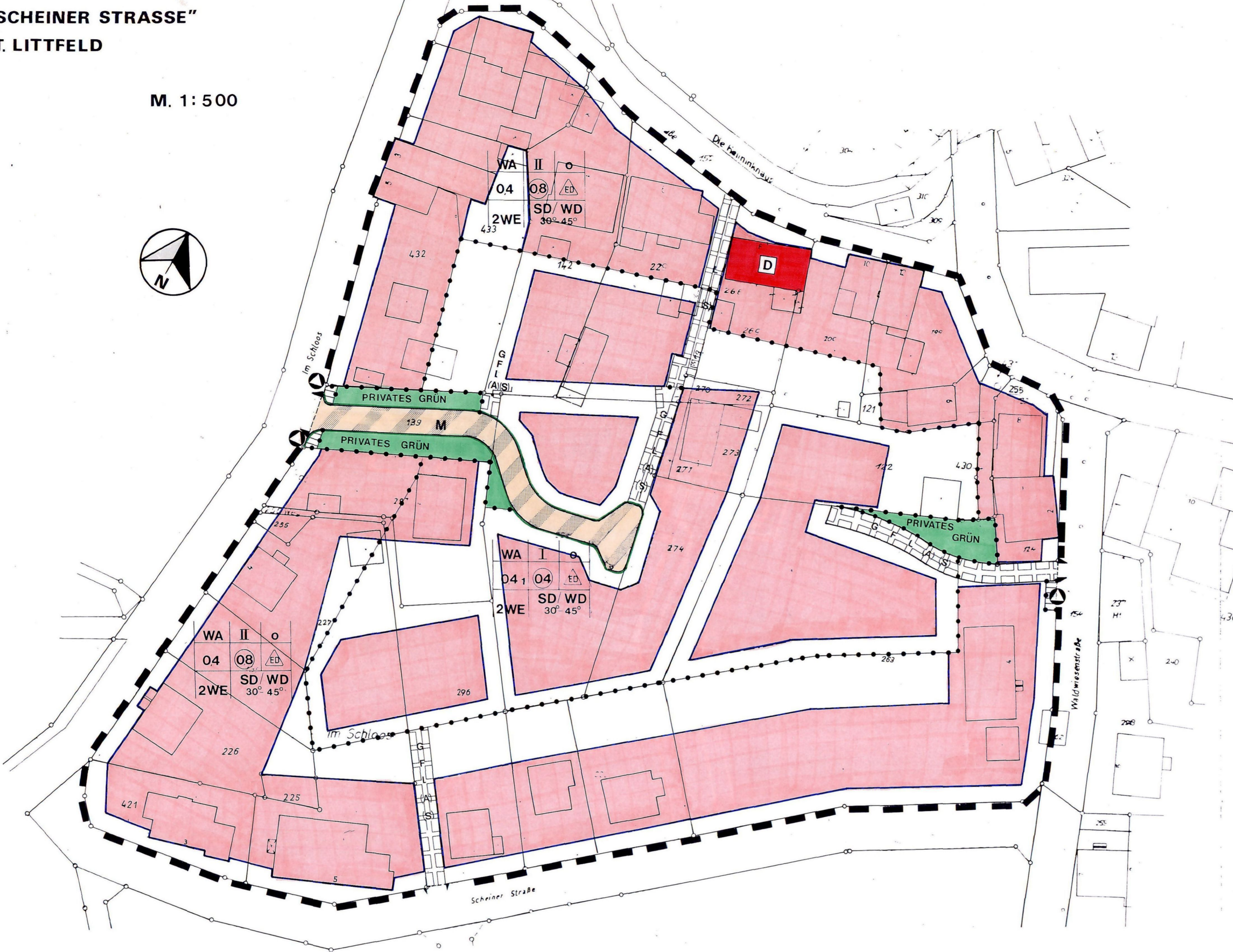
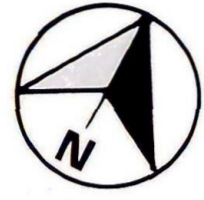


**ENTWURF ZUM BEBAUUNGSPLAN
NR. 81 „SCHEINER STRASSE“
STADTT. LITTFELD**

M. 1 : 500



PRÄAMBEL
AUFGRUND DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN VOM 14.7.1994 (GV. NW. S. 656), DER §§ 2
1, 9 DES BAUGEBIETZUGES (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 § 85 ABS. 4 BAUNVO VOM
07.03.1995 (GV. NW. S. 218, 982/2GV. NW. 232) HAT DER RAT DER STADT KREUZTAL
AM **17.05.2001**
DIE PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN GEMÄß § 10 BAUGB SOWIE DIE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN GEMÄß § 86
ABS. 4 BAUNVO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

**SATZUNG DER STADT KREUZTAL
BEBAUUNGSPLAN NR. 81 „SCHEINERSTRASSE“
IM STADTT. LITTFELD**

KREUZTAL DEN, **05.06.2001**

BÜRGERMEISTER

VERFAHRENSABLAUF

<p>1. EROFFNUNGSBESCHLUSS Der Rat der Stadt Kreuztal hat die Änderung/Aufstellung Aufhebung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 BauGB vom 27. Aug. 1997 am 29.06.2000 beschlossen Der Eröffnungsbeschluss wurde am 31.08.2000 ortsüblich bekanntgemacht Vom 30.05.2001 Der Bürgermeister: (Stempel) (Unterschrift)</p>	<p>2. BETEILIGUNG DER BÜRGER Die Stadt Kreuztal hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkongen der Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 27. Aug. 1997 unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 04.09.2000 bis 29.09.2000 Gelegen- heit zu Äußerung und Erörterung gegeben Vom 30.05.2001 Der Bürgermeister: (Stempel) (Unterschrift)</p>
<p>3. BETEILIGUNG DER TOB Der Rat der Stadt Kreuztal hat die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB vom 27. Aug. 1997 in der Zeit vom 23.8.2000 bis 29.09.2000 beteiligt Vom 30.05.2001 Der Bürgermeister: (Stempel) (Unterschrift)</p>	<p>4. ENTWURFSBESCHLUSS Der Rat der Stadt Kreuztal hat am 21.12.2000 den Vorstand des städt. Bebauungsplan-Ausschusses zum Entwurf und zur Erörterung beschlossen Die Bekanntmachung ist am 06.02.2001 erfolgt Vom 30.05.2001 Der Bürgermeister: (Stempel) (Unterschrift)</p>
<p>5. OFFENLEGUNG Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 27. Aug. 1997 in der Zeit vom 14.02.2001 bis 14.03.2001 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt Vom 30.05.2001 Der Bürgermeister: (Stempel) (Unterschrift)</p>	<p>6. SCHLUSSBESCHLUSSE Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gem. § 10 Abs. 3 BauGB und § 4 GO S. 2 in Verbindung mit der Bekannt- machungs vom 06.02.2001 ortsüblich bekanntgemacht am 12.06.01 Der Bürgermeister: (Stempel) (Unterschrift)</p>
<p>7. PLANRECHTLICHE ANMERKUNGEN Die Planrechten sind gemäß den Anforderungen des § 1 der BAUNVO vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) in der Folge der Planung festgelegt</p>	<p>8. KOPIE Diese Kopie ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB darüber hinaus gemäß § 4 GO S. 2 in Kreuztal</p>

Legende zum B-plan Nr. 81 „Scheiner Straße“

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA
ALLGEMEINES WOHNGEBIET gemäß § 4 BauNVO i.V.m.
§ 1 Abs. 6 S. 1 Nr. 1 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.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen

**Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1+6
und §§ 16-21 BauNVO**

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 2WE Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden
 04 Grundflächenzahl (GRZ)
 04.1 Grundflächenzahl (GRZ) die festgesetzte GRZ darf nicht überschritten werden (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)
 08 Geschosflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

**Bauweise, überbaubare Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2
BauGB und §§ 22+23 BauNVO**

o offene Bauweise
 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO
Die überbaubare Grundstücksfläche ist bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen von höchstens 60 cm vor die Baugrenze kann zugelassen werden, ausgenommen sind die Baugrenzen entlang von Vorhöfen. Das höchste Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden.

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO
Nebenanlagen können 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

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
ZWECKBESTIMMUNG:

Straßenbegrenzungslinie

M Mischverkehrsfläche

Einfahrtbereich
Der Anschluss der Hinterliegergrundstücke kann nur über die festgesetzten Einfahrtbereiche erfolgen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen

private Grünfläche

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

Abfall

**B) SONSTIGE PLANZEICHEN
mit Satzungscharakter**

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Kreuztal (S) und der Anlieger (A)

G Geerecht

F Fahrrecht

L Leitungsrecht

**C) SONSTIGE PLANZEICHEN
ohne Satzungscharakter**

Grundstücksgrenzen - vorhanden -

Gebäude - vorhanden -

**D) GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
gem. § 86 BAUNVO**

SD/WD 30°-45°
Satteldach und/oder Walmdach einschließlich Krüppelwalm mit Dachneigungen zwischen 30° und 45° sind zulässig.
Für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie für Garagen und Carports können geringere Dachneigungen und Flachdächer Anwendung finden. Das gleiche gilt für begrünte Dächer.

- Folgende Dacheindeckungen sind zulässig:
1. Dacheindeckungen der Farbtöne Basaltgrau nach RAL 7012 oder Kupferbraun nach RAL 8004 oder jeweils dunkler
 2. Aufbauten für alternative Energienutzungen (Sonnenkollektoren, Solarzellen u.ä.) sowie Gründächer sind zulässig.

**E) NACHRICHTLICH ÜBER-
NOMMENE, nach anderen gesetzlichen
Vorschriften getroffene Festsetzungen gemäß
§ 9 Abs. 6 BauGB**

D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen