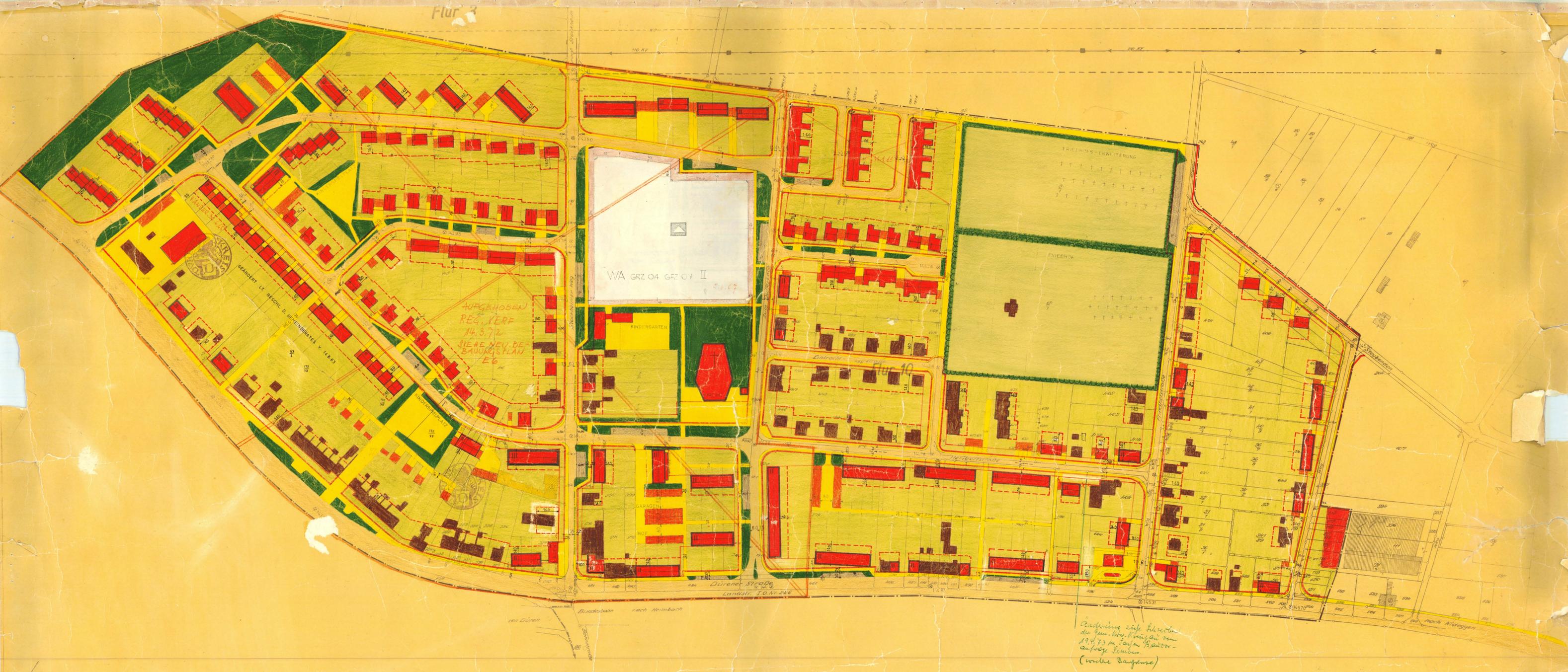


Flur



AUFGEHOBEN  
REG. VERF.  
14.3.72  
SIEHE NEU DE  
BAUPLAN  
EG

WA GRZ 04 GFZ 07 II

KINDERSPIELPLATZ

Abgrenzung siehe Karte  
des Gen. Ver. Kreises an  
19.4.73 im Zusammenhang  
auftrag Witten  
(siehe Baugene)

**BEBAUUNGSPLAN KREUZAU PLANGEBIET A - B M. 1:1000**  
FLUR 3+10

GEBÄUDEBESTAND		GRENZEN UND PLANZEICHEN		GEPLANTE BEBAUUNG		ÄNDERUNGEN	
	VORHANDENES WOHN- WIRTSCHAFTS GEBÄUDE		PLANUNGSGRENZE		4 GESCH. MEHRFAMILIENHAUS		BAUGRENZE
	ABBRUCH		GRUNDSTÜCKSGRENZE		3 GESCH. MEHRFAMILIENHAUS		GEÄNDERT LAUT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES V. 14. 8. 63
			STRASSENLICHTLINIE		2 GESCH. REIHENHAUS		<i>Stylian Bürgermeister</i>
			BAULINIE		1 GESCH. EINFAMILIENHAUS MIT GARAGE		
			BESTEHENDER FRIEDHOF GEPLANTER FRIEDHOF		1 GESCH. EINFAMILIENHAUS		
			ÖFFENTL. GRÜN				
			PARKPLÄTZE				
ANFERTIGUNG DER KARTENGRUNDLAGE: KATASTERAMT / REG.-VERMESSUNGSDEZ. ÖFFENTL.-BEST.-VERMESSUNGS-INGENIEUR	ENTWURF UND BEARBEITUNG DES BEBAUUNGSPLANES / KREISVERWALTUNG DÖREN / KREISBAUAMT	ES WIRD BESCHNIGT, DASS DIE STADT- BAULICHE PLANUNG GEOMETRISCH ENDEU- TIG FESTGELEGT UND DER GEGENWÄRTIGE ZUSTAND RICHTIG DARGESTELLT IST.	DIESER BEBAUUNGSPLAN IST DURCH BE- SCHLUS DER GEMEINDEVERTRETUNG / DER RATES-DER-STADT VOM 22. 5. 1962 AUFGESTELLT WORDEN.	DIESER BEBAUUNGSPLAN MIT SEINEN AN- LAGEN HAT GEMÄSS §§ 2 ABS. 4 UND 9 ABS. 6 DES BUNDESBAUGESETZES IN DER ZEIT VOM 10. 1. 64 BIS 10. 2. 64 OFFENGELEGEN.	DIE GEMEINDEVERTRETUNG / STADTVER- TRETUNG HAT IN IHRER SITZUNG VOM 27. 3. 1964 DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEM. § 10 DES BUNDESBAUGESETZES ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.	DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE MIT VER- FUGUNG VOM 5. Juni 1964 AZ. 34.312-85 GEM. § 11 DES BUNDES- BAUGESETZES GENEHMIGT.	DER GENEHMIGTE BEBAUUNGSPLAN IST MIT SEINEN ANLAGEN GEM. § 12, SATZ 1 BUN- DESBAUGESETZ AM IN ÖFFENTLICH AUSGELEGT WORDEN. GENEHMIGUNG / ABLEHNUNG SIND AM ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.
<i>Dören</i> DEN 21. 12. 1962 KREISOBERVERMESSUNGSRAT	<i>Dören</i> DEN 3. 11. 1962 KREISOBERBAURAT	<i>Dören</i> DEN 21. 12. 1962 KREISOBERVERMESSUNGSRAT	<i>Kreuzau</i> DEN 28. 12. 1962 DER BÜRGERMEISTER DER AMTSDIREKTOR	<i>Kreuzau</i> DEN 15. 2. 1964 DER AMTSDIREKTOR	<i>Kreuzau</i> DEN 1. 4. 1964 DER BÜRGERMEISTER DER AMTSDIREKTOR	<i>Aachen</i> DEN 5. 6. 1964 DER REGIERUNGSPRÄSIDENT IM AUFTRAG	DEN 19... DER AMTSDIREKTOR

## Festsetzungen

Zum Bebauungsplan A und B der Gemeinde Kreuzau, betr. die Regelung der Bebauung und Baugestaltung für dieses Gebiet.

---

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGB1. I S.341) und des § 103 der Bauordnung für das Land NW vom 25.6.1962 (GV.NW.S.373) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für das Land NW vom 21.10.1952 i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.10.1952 (GV.NW.S.283) hat der Rat der Gemeinde Kreuzau durch Beschluß vom 12.11.1962 folgende Festsetzungen zur Regelung und Gestaltung der Bebauung für das Gebiet des Bebauungsplanes A und B der Gemeinde Kreuzau beschlossen.

### § 1

Für die Erschließung und Bebauung des Plangebietes A und B der Gemeinde Kreuzau ist der als Anlage beigefügte Bebauungsplan maßgebend. Die Festsetzungen sind Bestandteil dieses Planes. Die in ihm enthaltenen Festsetzungen sind verbindlich. Ausnahmen und Befreiungen richten sich nach den geltenden Bestimmungen.

### § 2

Das durch diese Festsetzungen erfaßte Baugebiet wird durch die im Bebauungsplan festgelegten Planungsgrenzen begrenzt.

### § 3

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 BGB1 I S. 429.

Als Sondergebiet gemäß § 11 der vorerwähnten Verordnung gilt die vorgesehene Fläche zur Errichtung der öffentlichen Gebäude wie Kirche, Schule, Kindergarten, Verwaltungsgebäude.

Im Interesse einer entsprechenden Gestaltung des Ortsbildes werden für den Geltungsbereich folgende Gestaltungsmerkmale festgelegt:

a) Dächer sollen als Satteldach mit folgender Dachneigung ausgeführt werden:

- für die im Plan vorgesehenen Teppich- Haken- Häuser 20 bis 25°,
- für die sonstigen eingeschossigen Häuser 40°,
- für 2-geschossige Häuser 25 bis 30°,
- für 3-geschossige Häuser flachgeneigtes Dach bis 20°,
- für 4-geschossige Häuser flachgeneigtes Dach bis zu 20° oder Flachdach.

Bei eingeschossigen Häusern ist generell ein Drempeel bis zu einer Höhe von 60 cm, gemessen von Oberkante Dachgeschoßfußboden bis Unterkante Drempeel-Pfette, zu lassen.

- b) Dachgauben sind zugelassen, wenn sie einen Giebelabstand von 2,00 m haben. Unterhalb der Dachgauben sohlbank müssen mindestens 3 Pfannenreihen vorhanden sein.
- c) Garagen in offener Bauweise sind mindestens um 6 m von der Straßenfluchtlinie zurückzusetzen. Garagen und Nebenbauten müssen sich nach Material, Form und Farbe dem Hauptgebäude anpassen. Kellergaragen dürfen nur in begründeten Ausnahmefällen (Hanglage o.ä.) genehmigt werden.
- d) Die Sockelhöhe wird allgemein auf 40 - 50 cm über der Straßenoberkante festgelegt. Hierbei ist jedoch den unterschiedlichen Grundwasserverhältnissen im Plangebiet Rechnung zu tragen.
- e) Bei einer Nachbarbebauung wird die Anpassung an die vorhandene Trauf- und Firsthöhe vorgeschrieben.
- f) Eine Abgrenzung der Grundstücke mit einem Spriegelzaun oder einer Hecke ist im Verlauf der Baulinie statthaft.

Stacheldrahtzäune sind unzulässig. Maschendrahtzäune dürfen nur in Verbindung mit lebenden Hecken errichtet werden.

- g) Die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl bemessen sich nach den Höchstwerten des §17 der BauNVO v. 26.6.1962 (BGB1.I.S.429).

Über Befreiungen von den Vorschriften des §3 entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Kreuzau, den 6. Jan. 1964

Der Bürgermeister: