

A) RECHTSGRUNDLAGEN UND BESTANDTEILE

Dieser Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen nach § 9 des Bundesbaugesetzes - BBauG - in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), nach der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1764) und nach § 103 der Landesbauordnung - BauONW - in der Fassung vom 15.06.1976 (GV NW S. 264/SGV NW 232) in Verbindung mit § 4 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Verordnung vom 21.04.1970 (GV NW S. 299).

Die Vorschriften der §§ 4, 6, 8, 12, 13 und 14 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 sind gem. § 1 (3) BauNVO Bestandteil der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, soweit sich nicht aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen etwas anderes ergibt.

B) AUFHEBUNG BESTEHENDER FESTSETZUNGEN

Die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 1a werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 aufgehoben.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BBauG

1. Ausschluß von Ausnahmen im Gewerbegebiet

-----  
Die in § 8 (3) 2 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden in den in der Planzeichnung festgesetzten Gewerbegebieten gem. § 1 (6) 1 BauNVO ausgeschlossen.

2. Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

-----  
In den in der Planzeichnung festgesetzten Gewerbe- und Mischgebieten sind gem. § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO nicht zulässig:

Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit einer Geschößfläche von mehr als 200 qm (Zweihundert).

### 3. Gliederung der Gewerbegebiete gem. § 1 (4) BauNVO

---

Die in der Planzeichnung festgesetzten Gewerbegebiete werden nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften wie folgt gegliedert.

#### 3.1 Für das Gewerbegebiet GE 1 gilt:

Nicht zugelassen sind Anlagen der Ziffer 1-189 und 192 des Anhanges zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales - MAGS - vom 02.11.1977 (MBL. NW S. 1688).

#### 3.2 Für das Gewerbegebiet GE 2 gilt:

Nicht zugelassen sind Anlagen der Ziffer 1-207 des Anhanges zum Runderlaß des MAGS vom 02.11.1977.

#### 3.3 Für das Gewerbegebiet GE 3 gilt:

Nicht zugelassen sind Anlagen der Ziffer 1-193 des Anhanges zum Runderlaß des MAGS vom 02.11.1977.

#### 3.4 Für das Gewerbegebiet GE 4 gilt:

Nicht zugelassen sind Anlagen der Ziffer 1-207 des Anhanges zum Runderlaß des MAGS vom 02.11.1977.

#### 3.5 Für das Gewerbegebiet GE 5 gilt:

Nicht zugelassen sind Anlagen der Ziffer 1-193 des Anhanges zum Runderlaß des MAGS vom 02.11.1977.

### 4. Höhenlage und Geschößzahl

---

Die in der Planzeichnung festgesetzte Geschößzahl ist auf den Erdgeschößfußboden des jeweils zu errichtenden Gebäudes zu beziehen. Der Erdgeschößfußboden kann im Mittel bis zu 0,45 m über der natürlichen Geländeoberkante liegen. Als natürliche Geländeoberkante gilt die Schnittlinie der natürlichen Geländeoberfläche mit der bergseitigen Fassade eines Gebäudes.

5. Garagen  
-----

Vor Garagen muß auf dem eigenen Grundstück ein Stauraum von mind. 5 m Tiefe freigehalten werden. Bauwischgaragen sind auf der Grundstücksgrenze zu errichten. Zur Straße hin angeordnete Kellergaragen sind zulässig, wenn ihre Fußbodenoberkante über dem Fahrbahnniveau liegt.

6. Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen  
-----

Gemäß § 23 (5) BauNVO müssen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden sollen, von der Böschungsoberkante des Bachlaufs einen Mindestabstand von 5 m einhalten. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht im Bauwisch zulässig sind oder zugelassen werden können.

7. Erhaltung von Bäumen  
-----

Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm in 1 m Höhe sind in den Baugebieten zu erhalten, soweit diese nicht überbaut werden.

8. Anpflanzung und Unterhaltung von Bäumen und Sträuchern  
-----

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25a BBauG sind zur Einfügung der Gewerbegebiete in das Landschaftsbild in Abstimmung mit der Stadtlandschaftsgerecht anzulegen bzw. zu bepflanzen und gem. § 9 (1) 25b BBauG dauernd zu unterhalten. Zur Anpflanzung und Unterhaltung sind die Betreiber der in den Gewerbegebieten zu errichtenden Anlagen als Begünstigte verpflichtet.

D) FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN GEM. § 103  
BauONW IN VERBINDUNG MIT § 4 DER ERSTEN DURCHFÜHRUNGSVERORDNUNG

1. Dachformen  
-----

Die in der Planzeichnung festgesetzte Dachform gilt jeweils für den Hauptbaukörper. Für Gewerbebetriebe sind Flachdächer und Scheddächer zulässig.

2. Dachaufbauten und Dachausschnitte  
-----

Dachaufbauten und Dachausschnitte sind bei einer Dachneigung von mehr als  $37^{\circ}$  bis zu einer Gesamtlänge von  $3/5$  der Trauflänge zulässig.

Von der seitlichen Begrenzung des Hauptdaches ist ein Abstand von mind.  $1/5$  der Trauflänge einzuhalten. Die lichte Höhe der Dachaufbauten darf 1,50 m, gemessen zwischen dem Schnittpunkt Vorderkante Dachaufbau/Dachhaut des Hauptdaches und Unterkante Traufe des Dachaufbaues nicht überschreiten.

3. Dachüberstände  
-----

Die Dachüberstände dürfen am Ortgang 0,30 m und an der Traufe 0,50 m nicht überschreiten. Flachdächer dürfen nicht auskragen. Vordächer müssen ihrer Funktion entsprechend unter Berücksichtigung der Bestimmungen der BauONW mind. 1,00 m tief sein, wenn der notwendige Abstand zur Bordsteinkante dies zuläßt.

4. Drempe  
-----

Konstruktiv bedingte Drempe sind bis zu einer Höhe von 0,50 m allgemein zulässig. Höhere Drempe können zugelassen werden, wenn die Dachneigung mehr als  $37^{\circ}$  beträgt und das natürliche Gelände die Ausbildung eines Untergeschosses nicht zuläßt.

## 5. Dachdeckung und Fassadengestaltung

---

5.1 Geneigte Dächer können nur in rotbraunen oder dunkelbraunen bis schieferfarbenen Materialien hergestellt werden. Nicht zulässig ist Teerpappe bei einer Dachneigung von mehr als  $15^{\circ}$ .

5.2 Die Wandflächen der Fassaden können in allen Materialien mit nichtspiegelnder Oberfläche erstellt werden. Unzulässig sind jedoch Fassadenplatten mit Schieferstruktur, Naturstein- und Ziegelsteinimitationen sowie Teerpappe.

5.3 Sichtbare Brandwände sind im Material und in der Farbgebung auf die angrenzende Fassade abzustimmen.

## 6. Garagen

---

Benachbarte Bauwischgaragen sind einheitlich zu gestalten.

## 7. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

---

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind so anzulegen, daß sie von öffentlich zugänglichen Flächen aus nicht sichtbar sind.

## 8. Einfriedigungen und Vorgärten

---

8.1 Als Einfriedigungen sind nur Mauern, Hecken und Zäune mit begleitenden Hecken zulässig.

8.2 Die Höhe der Einfriedigungen darf innerhalb der notwendigen Sichtdreiecke an Straßenkreuzungen bis zu 0,80 m und im übrigen bis zu 2,00 m betragen. In den Vorgärten entlang der Straßen und befahrbaren Wege sind Einfriedigungen so zu gestalten, daß sie oberhalb einer Höhe von 0,80 m ausreichende Sichtverhältnisse an Grundstückszufahrten gestatten.

8.3 Lagerplätze und Betriebsgrundstücke sind unter Berücksichtigung der vorstehend genannten Forderungen entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen mit einer mind. 1,80 m hohen Einfriedigung abzugrenzen.

#### E) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Gemäß § 3 Feld- und Forstschutzgesetz für Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 14.01.1975 sind Gebäude, die näher als 50 m vom Waldrand errichtet werden, mit einer Heizungsanlage auszurüsten, die jeden Funkenflug ausschließt. Sollte eine andere Heizungsart gewählt werden (z.B. offener Kamin), ist der Schornstein mit einer Vorrichtung auszurüsten, die jeden Funkenflug ausschließt. Diese Anlage ist dauernd zu unterhalten und mindestens einmal im Jahr vom Schornsteinfeger zu überprüfen.
2. Bei Vorhaben innerhalb der zugunsten der Ruhrgas AG mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen ist das diesem Textteil als Anlage beigefügte Merkblatt der Ruhrgas AG zu beachten.
3. Bei Vorhaben innerhalb der zugunsten des Aggerverbandes mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen ist das diesem Textteil als Anlage beigefügte Merkblatt - Text der Dienstbarkeit für den Aggerverband - zu beachten.

Gummersbach, den 05.09.1978

Stadt Gummersbach

Im Auftrag:



Ossenbrink

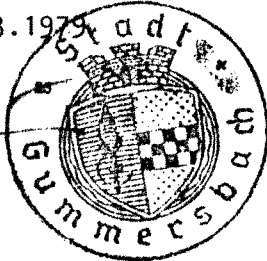
Aufstellung und öffentliche Auslegung

Dieser Textteil ist als Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 11 aufgrund Beschluß des Rates vom 15.09.1977 gem. § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) aufgestellt worden und hat mit Begründung aufgrund Beschluß des Rates vom 14.09.1978 gem. § 2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 17.10.1978 bis 17.11.1978 einschließlich öffentlich ausgelegt.

Gummersbach, den 07.03.1979



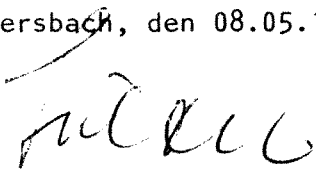
Dr. Kochheim  
Stadtdirektor



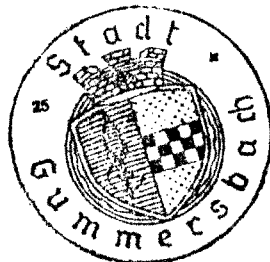
Satzungsbeschluß

Der vorstehende Textteil ist als Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 11 vom Rat am 08.03.1979 gem. § 4 Gemeindeordnung, § 10 Bundesbaugesetz vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) und § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 15.07.1976 (GV NW S. 264) in Verbindung mit § 4 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 21.04.1970 (GV NW S. 299) als Satzung beschlossen worden.

Gummersbach, den 08.05.1979



Bürgermeister



Stadtverordneter

Genehmigung

Der vorstehende Textteil ist als Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 11 gem. § 11 des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) mit Verfügung

vom -----

genehmigt worden.

Köln, den

Der Regierungspräsident  
i. A.

Genehmigung

Der vorstehende Textteil ist als Bestandteil des Bebauungs-  
planes Nr. 11 gemäß § 103 der Bauordnung für das Land Nord-  
rhein-Westfalen vom 15.07.1976 (GV NW S. 264/SGV NW 232)  
mit Verfügung vom 24.9.1979  
genehmigt worden.

Gummersbach, den 24.9.1979

Der Oberkreisdirektor

I.A.



Bekanntmachung

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten und  
der Genehmigung des Oberkreisdirektors sowie Ort und Zeit der  
Auslegung ist gemäß § 12 Bundesbaugesetz vom 18.08.1976 (BGBL.I S  
2256) erfolgt.

Gummersbach, den .....

(Datum der Bekanntmachung)

.....

Stadtdirektor

(Siegel)