TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB

1.1 Reines Wohngebiet gemäß § 9 (1) BauGB
Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

2. Zulässige Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 i.V.m. mit 18 BauNVO

2.1 Maximale Fassadenhöhe
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Fassadenhöhe (FH). Sie wird im Mittel je Einzelgebäude an der Bergseite und an der Talseite des Gebäudes gemessen. Bezugspunkt ist hier das geplante Gelände. Die zulässige Fassadenhöhe ergibt sich aus den Schnittpunkten der Fassade mit der Dachhaut und dem geplanten Gelände. Giebelfelder bleiben unberücksichtigt:

Baugebiet	zulässige Fassadenhöhe (FH) talseitig	zulässige Fassadenhöhe (FH) bergseitig
FH 1 maximal	7,25 m	4,50 m
FH 2 minimal	4,50 m	

2.2 Ausnahmen zu Überschreitungen der Fassadenhöhen
Ausnahmsweise sind Überschreitungen der festgesetzten Fassadenhöhen auf einer Länge von maximal 15 % der Gebäudelänge zulässig, soweit sie aus Rücksprüngen der Fassade oder Zwerchhäusern resultieren.

3. Geschossflächenzahl gemäß § 20 (3) BauNVO
Bei der Berechnung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in „nicht Vollgeschossen" einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

4. Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

4.1 **Verminderungsmaßnahmen**
Stellplätze auf Baugrundstücken sind als infiltrationsfähige Oberflächenbefestigung herzustellen, z.B. als breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine.

4.2 **Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25 b BauGB**
Die mit E1 bezeichneten Gehölzstände am östlichen Rand des Plangebietes sind dauerhaft und nachhaltig zu erhalten bzw. zu ergänzen.

Hinweis:
Zuwiderhandlungen gegen Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB können als Ordnungswidrigkeit gemäß § 213 BauGB verfolgt und mit einer Geldbuße bis zu DM 20.000,- geahndet werden.

B. Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauONW

Hinweis
Zuwiderhandlungen gegen die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen können als Ordnungswidrigkeit i.S. des § 84 (1) Nr. 21 i.V.m. (3) BauONW mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- DM geahndet werden.

1. Dacheindeckungen
Es sind ausschließlich anthrazitfarbene, z.B. RAL Farben 7016, 7023, 7024, 7026 und braune z.B. RAL Farben 8012, 8015, 8016, 8017 Dacheindeckungen zulässig.

2. Dachüberstände
Die Dachüberstände dürfen bei geneigten Dächern an den Ortgängen maximal 0,50 m und an der Traufe maximal 0,50 m betragen. Für Hauseingänge und Terrassenüberdachungen sind Dachüberstände bis zu 2,00 m zulässig.

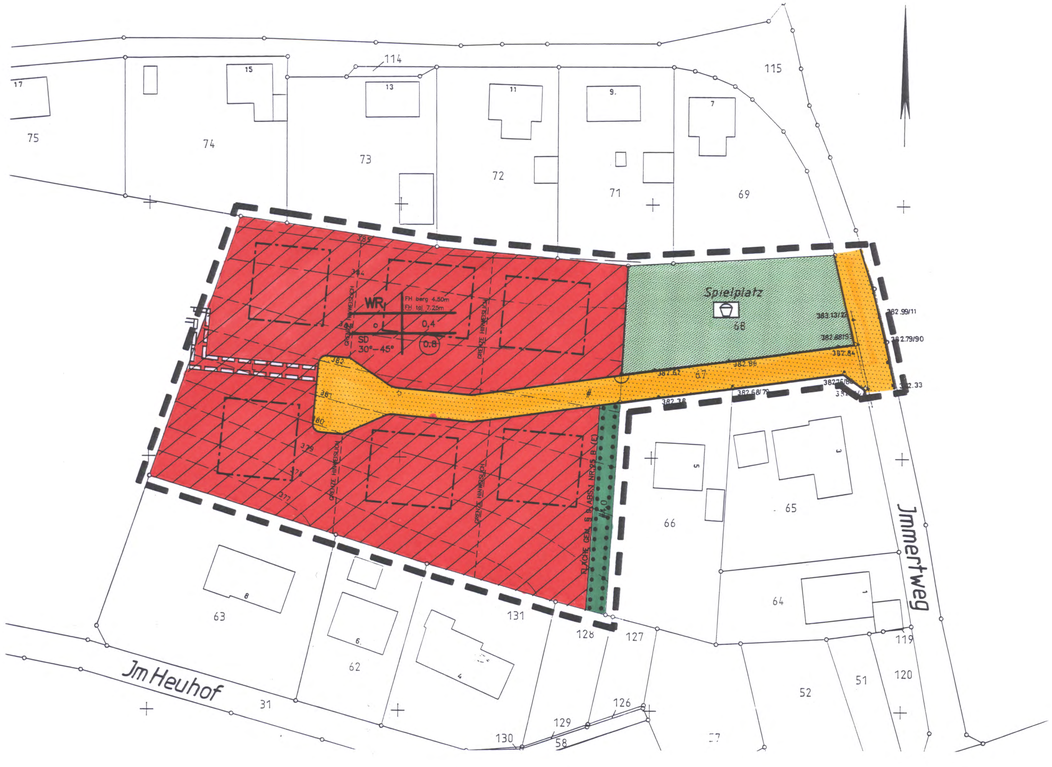
3. Dachausschnitte
Dachausschnitte sind nicht zulässig.

4. Dachgauben
Von Ortgängen ist mindestens ein Abstand von 1/5 der Trauflänge einzuhalten. Die maximale Länge der Dachaufbauten darf maximal 2/5 der Trauflänge betragen. Die lichte Höhe der Dachaufbauten darf 1,50 m, gemessen zwischen Schnittpunkten Vorderkante Dachaufbau / Dachhaut des Hauptauses und der Unterkante Traufe des Dachaufbaus, nicht überschreiten.

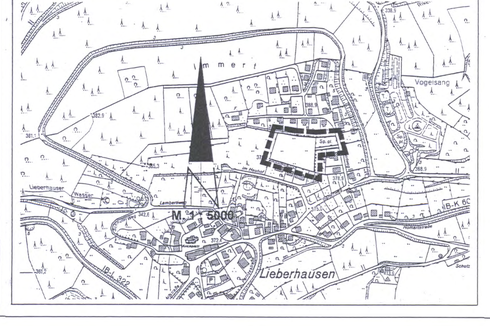
5. Dachform und Dachneigung
In dem Reinen Wohngebiet WR sind für die zu Wohnzwecken dienenden Gebäude als Dachformen nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer für die Hauptdachflächen zulässig. Für Garagen, Carports und sonstige untergeordnete Bauteile sind auch Flachdächer zulässig.

6. Fassadengestaltung
Die Fassadenflächen der zu Wohnzwecken dienenden Gebäude sind als weiße Putzfassaden zu gestalten. Giebeldreiecke und untergeordnete Fassadenteile können verschiefert oder mit Holz verkleidet werden. Die Verwendung von Werkstoffen mit spiegelnden Oberflächen sowie Werkstoffimitationen aller Art, wie z.B. Kunststoff-Fassadenplatten mit Schieferstruktur oder Teerpappen sind nicht zulässig.

7. Sonnenkollektoren / Solarphotovoltaik-Anlagen
Sonnenkollektoren und Solarphotovoltaik-Anlagen sind in Dachflächen nur als flächig integrierte Bestandsteile zulässig.



UBERSICHTSPLAN M.: 1:2500



PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

WR — Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

0.4 — Grundflächenzahl

(0.8) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß

FH berg — Fassadenhöhe bergseitig als Höchstmaß

FH tal — Fassadenhöhe talseitig als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

private Grünfläche

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung Spielplatz

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

E — Erhaltungsmaßnahme

7. Sonstige Planzeichen

mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Allgemeinheit

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

B. Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 BauONW

SD — Dachform: Satteldach

30–45° — Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

Geodätische Eindeutigkeit

Die Planunterlage (Stand Februar 2000) und die geometrischen Festlegungen der städtebaulichen Planung entsprechen den Anforderungen des § 1 PlanZV.

Wuppertal, Wermelskirchen, den 16.11.2001
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Öffentl. best. Verm.-Ing.

Entwurf

Dieser Bebauungsplan wurde erstellt durch:

RITA BLECHER-HAMPE
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
OELMÜHLE 11 S
42853 REMSCHEID
FON: 02191–40540
FAX: 02191–26686

Remscheid, den _____

Planverfasserin

VERFAHRENSVERMERKE

(Hinweis:
BPU– Aussch. = Bau– / Planungs– und Umweltausschuss

Aufstellungs– und Offenlegungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss des BPU–Aussch. vom 08.05.2000 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt worden. Der BPU–Aussch. hat am 13.11.2000 gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Gummersbach, den 16.11.2000

Stadtverordneter — Stadtverordneter

Offenlegung

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 29.11.2000 bis 29.12.2000 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Gummersbach, den 08.01.2001

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat diesen, entsprechend seiner Beschlussfassung über Anregungen geänderten und ergänzten Bebauungsplan am 29.03.2001 gemäß § 7 Gemeindeordnung, § 10 BauGB und § 86 BauO NW als Satzung beschlossen.

Gummersbach, den 05.04.2001

Stadtverordneter — Bürgermeister

Bekanntmachung

Dieser Bebauungsplan ist mit der am **13.07.2001** angeordneten amtlichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am **21.07.2001** in Kraft getreten.

Gummersbach, den 23.07.2001

Bürgermeister

Ausfertigung

Diese Ausfertigung stimmt mit dem Original–Bebauungsplan in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 29.03.2001 ~~und der vorgefochten Änderung vom~~ überein.

Gummersbach, den 05.04.2001

Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde auf folgenden Rechtsgrundlagen erstellt:

1. BauGB i.d.F. der Bek. vom 27.08.1997
2. BauNVO i.d.F. der Bek. vom 23.11.1994
3. PlanzV i.d.F der Bek. vom 22.01.1991
4. BauONW i.d.F. vom 01.07.2000

Anlagen

Anlagen zum Bebauungsplan:

1. die Begründung vom 29.03.2001
2. der landschaftspflegerischer Begleitplan vom 15.05.2000, ergänzt am 21.09.2000 geändert am 06.11.2000
3. das hydrogeologische Gutachten vom 04.04.2000

STADT GUMMERSBACH

BEBAUUNGSPLAN

NR. 203

LIEBERHAUSEN–IMMERTWEG

M.: 1:500 i.O.