Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 114 "Derschlag-Mitte", 1. Änderung

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 23.10.1995

Aufhebung bestehender Festsetzungen

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 114 "Derschlag-Mitte" werden im Geltungsbereich der 1. Änderung aufgehoben.

A - Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Beschränkung von allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO.

1.1.1 Zulässigkeit von Einzelhandel in Wohngebieten

In den in der Planzeichnung festgesetzten Wohngebieten (WA) sind Läden und Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Ausnahmen hiervon können für Grundstücke oder vorhandene Betriebe zugelassen werden, die bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes genehmigte Verkaufs- und Ausstellungsflächen aufweisen.

2. Höhenlage und Geschoßzahl

Die in der Planzeichnung festgesetzte Geschoßzahl ist auf den Erdgeschoßfußboden des jeweils zu errichtenden Gebäudes zu beziehen. Der Erdgeschoßfußboden 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. Die im Bebauungsplan festgesetzte Geschoßzahl bezieht sich auf den Hauptbaukörper, untergeordnete bauliche Anlagen können eingeschossig errichtet werden.

3. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 (3) BauNVO

3.1 Für die Mischgebiete MI, MI 1 und MI 2 sowie die Allgemeinen Wohngebiete (WA) wird die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 (3) BauNVO wie folgt als Höchstgrenze und Mindestgrenze festgesetzt:

Zulässige Zahl der Vollgeschosse	Höchstgrenze Oberkante Traufe	Mindestgrenze Oberkante Traufe
I	3,50 m	2,50 m
II	7,00 m	5,00 m
III	10,00 m	7,50 m

Die zulässige Gebäudehöhe ist auf die jeweils angrenzende Verkehrsfläche zu beziehen.

Als Oberkante Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.

Dies gilt nicht für Schornsteine und untergeordnete Dachaufbauten.

4. Bauweise

Für die in der Planzeichnung mit "a" bezeichneten Bauweisen gilt:

Zulässig sind Gebäude, die als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden und eine Straßenfrontlänge von 25 m nicht überschreiten.

5. Garagen und überdachte Stellplätze

Vor Garagen muß auf eigenem Grundstück ein Stauraum von mind. 5,00 m Tiefe freigehalten werden. In den Abstandsflächen eines Gebäudes sind Garagen auf der Grundstücksgrenze zu errichten. Zur Straße hin angeordnete Kellergaragen sind zulässig, wenn ihre Fußbodenoberkante über dem Niveau der Straße (Bürgersteig) liegt.

6. Nebenanlagen

6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur ausnahmsweise zulässig.

7. Festsetzungen über Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm in 1 m Höhe sind in den Baugebieten zu erhalten, soweit diese nicht überbaut werden. Im übrigen gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Gummersbach.

7.2 Bei der Errichtung ebenerdiger Stellplatzanlagen ist auf diesen für je fünf Stellplätze mind. ein hochstammiger standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 14 cm anzupflanzen und zu erhalten.

7.3 Jeder anzupflanzende Einzelbaum muß ein offenes Pflanzbeet von mindestens 4 qm erhalten.

7.4 Stützmauern und Wandflächen von Produktions- und Lagerhallen mit Ausnahme vor Tor-, Tür- und Fensteröffnungen sind zu begrünen. Dabei ist je 10,00 m Wandlänge mindestens ein Pflanzbeet in einer Größe von mindestens 1 qm auszulegen und mit nachfolgend aufgeführten Kletterern, Rankern und Schlingern zu bepflanzen. Je nach Pflanzenauswahl sind die erforderlichen Kletterhilfen vorzusehen:

Aristolochia durior	(Pfeifenwinde)
Clematis montan "Rubens"	(Waldrebe)
Hedera helix	(Efeu)
Hydraugea pertiolaris	(Kletter-Hortensie)
Lonicera tellmanniana	(Geißblatt)
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	(Wilder Wein)
Polygonum aubertii	(Schlingenknöterich)
Wisteria sinensis	(Blauregen)

7.5 Die Vorgartenfläche darf nur bis zu 1/2 Befestigt werden und ist gärtnerisch zu gestalten, wenn der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze mehr als 5,00 m beträgt.

B - Örtliche Bauvorschriften gem. § 81 Bauordnung NW für die als Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet festgesetzten Baugebieten

1. Dachformen

1.1 Die Hauptdächer von Gebäuden sind als symmetrische Satteldächer auszubilden und müssen auf beiden Seiten gleiche Traufhöhen aufweisen.

Hiervon abweichend können Mansarddächer, Walmdächer, Krüppelwalme und Zwerchgiebel auf den Grundstücken zugelassen werden, auf denen diese Dachformen bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorhanden waren.

1.2 Nebenanlagen und Garagen dürfen keine Flachdächer erhalten, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind. In der seitlichen Abstandsfläche sind sie auf der Grundstücksgrenze zu errichten. Unmittelbar aneinander errichtete Nebenanlagen und Garagen sind einheitlich zu gestalten.

2. Dachüberstände

Bei geneigten Dächern dürfen die Traufenüberstände max. 0,50 m und die Ortganguberstände max. 0,30 m betragen.

3. Dachaufbauten, Dachausschnitte und Dachflachenfenster

Für die von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbaren Dachflächen gilt:

Zwerchgiebel und Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von mehr als 38° und nur bis zu einer Gesamtlänge von 3/5 der Trauflänge zulässig. Jeder einzelne Dachaufbau darf nicht länger als 1/5 der Trauflänge sein. Dachaufbauten sind nur mit Satteldach zugelassen.

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 den Schnittpunkten, Vorderkante Dachaufbau/Dachhaut des Hauptdaches und Unterkante Traufe des Dachaufbaues, nicht überschreiten. Die Dachflächen der Dachaufbauten sind so auszubilden, daß ihr oberer Abschluß mind. 1,50 m - senkrecht gemessen - unterhalb des Firstes des Hauptdaches einbindet. Nicht zulässig sind Dachausschnitte und liegende Dachfenster (Dachflächenfenster).

Für die übrigen Dachflächen gilt:

Zwerchgiebel und Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von mehr als 38° und nur 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. Nicht zulässig sind Dachausschnitte.

4. Kniestöcke

Konstruktive Kniestöcke sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

5. Dachdeckungen

Geneigte Dächer dürfen nur in rotbraunen oder dunkelbraunen bis schieferfarbenen Materialien hergestellt werden. Nicht zulässig sind Dachdeckungen aus Bitumen und Kunststoff bei einer Dachneigung von mehr als 15 %.

6. Fassadengestaltung

6.1 Gebäude mit einer Frontlänge von mehr als 15,00 m müssen eine deutliche Fassadengliederung durch eine unterschiedliche Gestaltung der Fassadenoberfläche oder ihrer Öffnungen aufweisen.

Die Wandflachen der Fassaden können in allen Materialien mit nichtspiegelnder Oberflache erstellt werden. Unzulässig sind jedoch Verkleidungen aus Keramik, Metallen, Kunststoffen und Bitumen.

Sichtbare Brandwände sind im Material und in der Farbgebung auf die angrenzenden Fassaden abzustimmen.

6.2 Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig und in Größe und Proportionen auf das Gebäude und seinen Maßstab abzustimmen. Dabei ist eine Gliederung der Flache einzuhalten, die dem statischen Konstruktionssystem entspricht. Sie müssen Brüstungen oder Sockel erhalten und sind entsprechend der Gestaltung der Obergeschosse mit deutlich ablesbaren Pfeilern zu untergliedern.

7. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Außerhalb von Gebäuden sind Müllgefäße so unterzubringen, daß sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind.

8. Einfriedungen und Vorgärten

8.1 Als Einfriedung sind nur Mauern, Hecken und Zäune mit begleitenden Hecken zulässig. Holzeinfriedungen sind mit senkrecht stehenden Latten mit Zwischenräumen herzustellen.

8.2 Die Höhe der Einfriedungen darf innerhalb der notwendigen Sichtdreiecke an Straßenkreuzungen bis zu 0,80 m und im übrigen bis zu 2,0 m betragen. In den Vorgärten entlang der Straßen und befahrbaren Wege sind Einfriedungen 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, bis auf den Zufahrtsbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche und zur Nachbargrenze mit einem mindestens 1,5 m breiten Pflanzstreifen abzugrenzen.

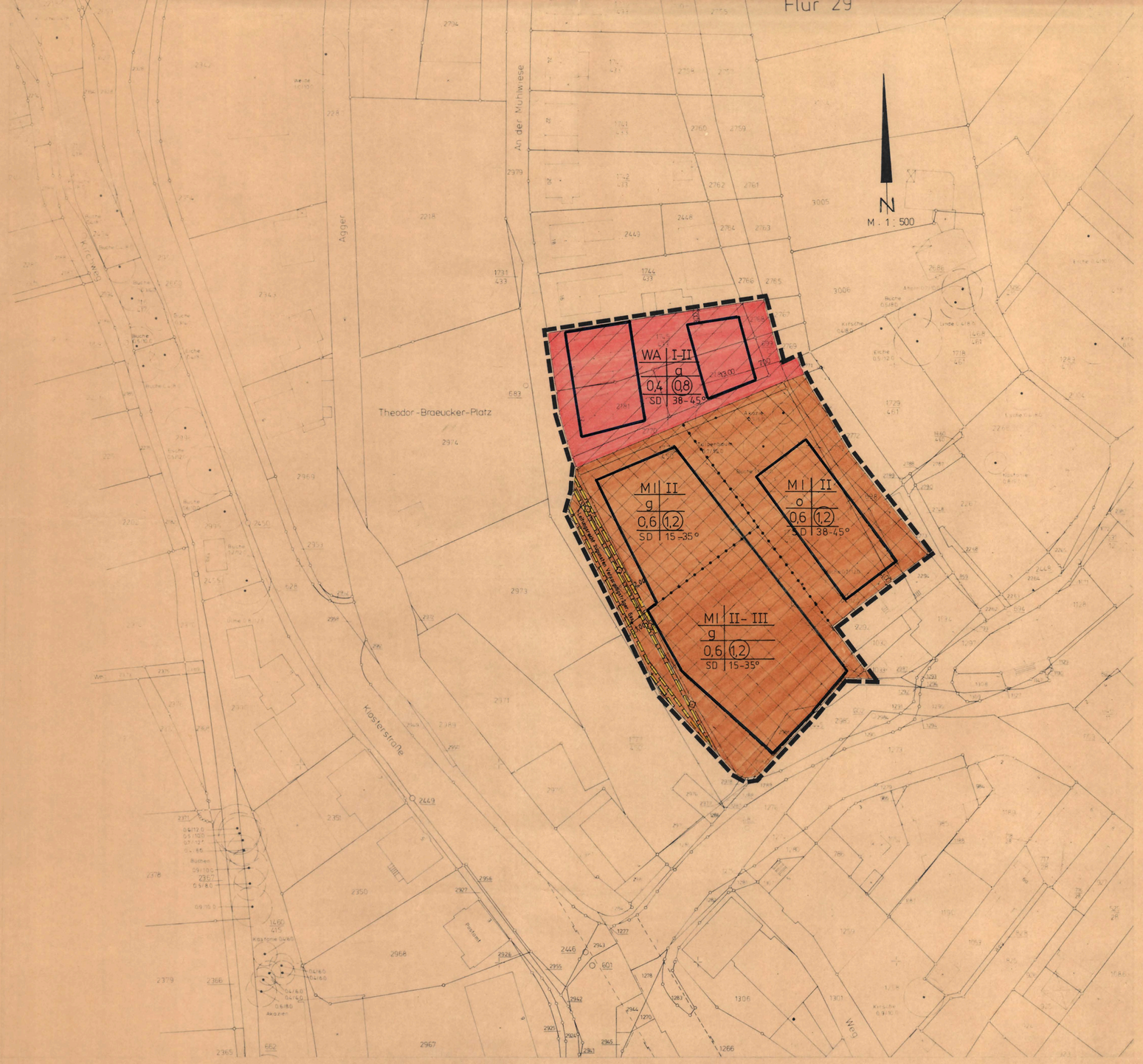
8.4 Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen sind, unter Berücksichtigung der vorstehend genannten Forderungen, bis auf den Zufahrtsbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche und zur Nachbargrenze mit einem mindestens 1,5 m breiten Pflanzstreifen abzugrenzen.

9. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoß bis zur Brüstung des 1. Obergeschosses zu begrenzen, Werbeschriften sind waagerecht anzuordnen und dürfen wesentliche architektonische Gliederungen nicht überdecken. Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung und Fahnenmasten sind unzulässig.

10. Antennenanlagen

Außerhab von Gebäuden sind Parabolspiegel so unterzubringen, daß sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind.



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet	WA
Mischgebiet	MI

Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	z. B. II
Zahl der Vollgeschosse als Mindest- u. Höchstgrenze	z. B. II-III
Grundflächenzahl (GRZ)	z. B. 0,6
Geschoßflächenzahl (GFZ)	z. B. 1,2
Baugrenze	

Gestaltung der baulichen Anlagen

Satteldach	SD
Dachneigung z. B.	38-45°

Sonstige Festsetzungen

Hauptversorgungsleitung unterirdisch

mit Geh-(G),Fahr-(F) u. Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Planunterlage
Die vorliegende Plangrundlage ist - z. T. eine Abzeichnung-Vergrößerung der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre im Maßstab durch Uraufnahme - vereinfachte Teil-Neuvermessung. Die Planungsgrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessung (z. B. Gebäude). Die vorliegende Plangrunglage wurde - z. T. - neu kartiert nach einwandfreier Fortf. Vermess. (Nr. 55 FA II) - nach einer Teil-Neuvermessung gemäß Erg. Best. und Verm. Pkt. Anw. Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.

Gummersbach, den .....

öffentl. best. Vermessungs-Ing.

(Siegel)

Katasternachweis
Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Gummersbach, den .....

öffentl. best. Vermessungs-Ing.

(Siegel)

Geometrische Festlegung
Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Gummersbach, den .....

öffentl. best. Vermessungs-Ing.

(Siegel)

Entwurf
Planungsamt der
Stadt Gummersbach

Gummersbach, den 02.10.1995

I. A.
gez. Dolhausen
(Planungsamt)

Stadt Gummersbach
Baudezernat

Gummersbach, den 02.10.1995

gez. Ossenbrink
(Techn. Beigeordnetert)

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), in der zur Zeit gültigen Fassung.

2. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) - Artikel 2 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauErlG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 28.04.1993 (BGBl. I. S. 622)
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Inv.-WoBauLG vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW), in der Fassung vom 07. 03. 1995 (GV. NW. S. 218)

5. Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58)
6. Zeichenverordnung für Katasterwesen in Nordrhein-Westfalen (RdErl. des Innenministers vom 20.12.1978 - ID 2 - 7120)

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 21.03.1996

VERFAHREN

Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluß
Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluß des Pl-Aussch. vom 10.10.1995 gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt worden. Der Pl-Aussch. hat am 28.11.1995 gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Gummersbach, den 29.11.1995

(Siegel) gez. Holthaus (Bürgermeister) gez. Tholl (Stadtverordneter)

Offenlegung
Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 31.01.1996 bis 01.03.1996 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Gummersbach, den 04.03.1996

(Siegel) gez. Löseke (Stadtdirektor)

Änderung und Ergänzung nach der Offenlegung aufgrund Beschluß des Rates vom .....

Satzungsbeschluß
Der Rat der Stadt hat diesen, entsprechend seiner Beschlußfassung über Anregungen und Bedenken geänderten und ergänzten, Bebauungsplan am 21.03.1996 gemäß § 7Gemeindeordnung, § 10 BauGB und § 81 BauO NW als Satzung beschlossen.

Gummersbach, den 22.03.1996

(Siegel) gez. Holthaus (Bürgermeister) gez. Tholl (Stadtverordneter)

Anzeige
Dieser Bebauungsplan wurde mir gemäß § 11 BauGB am 29.04.1996 angezeigt. Zu diesem Bebauungsplan gehört die Verfügung vom 18.07.1996 Az.: 35.2.12-6111-67.96

Köln, den 18.07.1996

BEZIRKSREGIERUNG KÖLN

im Auftrag: gez. Mirgeler

Bekanntmachung
Dieser Bebauungsplan ist mit der am 24.07.1996 angeordneten amtlichen Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB am 03.08.1996 in Kraft getreten.

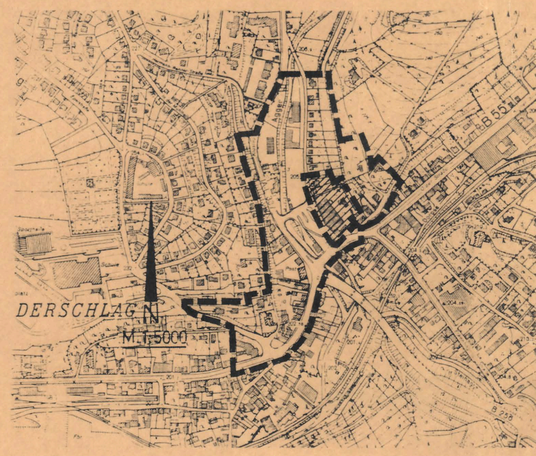
Gummersbach, den 06.08.1996

(Siegel) gez. Löseke (Stadtdirektor)

Ausfertigung
Diese Ausfertigung stimmt mit dem Original - Bebauungsplan in der Fassung ..... des ..... Satzungsbeschlusses vom 21.03.1996 ~~und der~~ ..... ~~vereinfachten Änderung vom~~ ..... überein.

Gummersbach, den 11.04.96

(Siegel) Stadt Gummersbach



STADT GUMMERSBACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 114 " DERSCHLAG - MITTE "

1. ÄNDERUNG