



STADT GUMMERSBACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 110 BERSTIG ÜBER 'M VOSSSEL

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Dieser Bebauungsplan besteht aus:

- Planzeichnung (Teil A)
- Textlichen Festsetzungen (Teil B)

Eine Begründung ist dem Plan beigelegt

Teil B

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
2. Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauErlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622)
3. Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 455).
4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert am 22.04.1993, BGBl. I S. 466).
5. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 13.04.1995 (BGBl. 1995 S. 218).
6. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBk. 1991 I S. 58).
7. Zeichenverordnung für Katasterwesen in Nordrhein-Westfalen (RdErl. des Innenministers vom 20.12.1978 - ID 2 - 7120).

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 1(5) BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4(2) BauNVO allgemein zulässige Art von Nutzung

- aus Nr. 2, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, nur ausnahmsweise zugelassen werden kann.

2. **Maß der baulichen Nutzung** gemäß § 9(1) Nr. 1 BauGB

Zulässige Höhe baulicher Anlagen (Fassadenhöhe) gemäß § 16(2) 4. i.V. mit § 18(1) BauNVO

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (Fassadenhöhe) ergibt sich, in der Mitte der jeweiligen Fassadenteile gemessen, für jedes Einzelgebäude aus dem Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut und der zutreffenden Bezugshöhe (OK Straße bzw. OK natürliches Gelände).

Die Fassadenhöhen sind wie folgt beschrieben festgesetzt:

2.1 **Bergseits der Straße liegende Baugebiete**

2.1.1 Für die Baugebiete WA 1, 2, 3, 4, 6 und 8 ist die bergseitige Fassadenhöhe (FHb) wie folgt festgelegt:

| | |
|----------|-----------------|
| WA 3 | mit FHb = 6,75m |
| WA 1,2,4 | mit FHb = 3,50m |
| WA 6 | mit FHb = 6,75m |
| WA 8 | mit FHb = 8,15m |

Bezugshöhe ist die Oberkante des natürlichen Geländes.

2.1.2 Für die Baugebiete WA 6 und 8 ist zusätzlich die talseitige Fassadenhöhe (FHt) festgesetzt:

| | |
|------|------------------|
| WA 6 | mit FHt = 7,25m |
| WA 8 | mit FHt = 10,50m |

Im Baugebiet WA 8 kann die talseitige Fassadenhöhe 14,0 m betragen, wenn die unteren beiden Geschosse um mind. 3,0 m gegenüber den darüberliegenden nach außen versetzt werden.

Bezugshöhe ist die Oberkante des natürlichen Geländes.

2.2 **Talseits der Straße liegende Baugebiete**

2.2.1 Für die Baugebiete WA 5, 7 und 9 wird die bergseitige (FHb) und talseitige (FHt) Fassadenhöhe festgesetzt:

| | | |
|------|-------------|--------------|
| WA 5 | FHb = 3,50m | FHt = -- |
| WA 7 | FHb = 6,75m | FHt = 10,50m |
| WA 9 | FHb = 8,15m | FHt = 10,50m |

Im Baugebiet WA 9 kann die talseitige Fassadenhöhe 14,0 m betragen, wenn die unteren beiden Geschosse um mind. 3,0 m gegenüber den darüberliegenden nach außen versetzt werden.

Bezugshöhe ist für FHb die Oberkante der Straße und für FHt die Oberkante des natürlichen Geländes.

- 2.3 Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Schornsteine, Aufzugsanlagen und untergeordnete Dachaufbauten.
3. **Fläche für Gemeinschaftsanlagen** gemäß § 9 (1) Nr. 22 BauGB
Die in der Fläche für Gemeinschaftsanlagen festgesetzten Garagen, Carports und PKW-Stellplätze sind der Wohnbaugebietsfläche WA 3 zugeordnet.
4. **Flächen für die Abfallentsorgung** gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB
Öffentlich zugängliche Sammeleinrichtungen für die Abfallbeseitigung sind nur auf den dafür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.
5. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** gemäß § 9(1) Nr. 24 BauGB
An baulichen Anlagen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, sind an den Außenwänden und Fenstern innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen (passiver Lärmschutz). Nach außen abschließende Bauteile sind so auszuführen, daß das bewertete Bauschalldämmmaß $R'_{w, res}$, gemäß Festlegung in der Planzeichnung, eingehalten wird. Für Schlafräume sind Fenster mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszuführen.
6. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gemäß § 9(1) Nr. 25 a) BauGB
Die Anpflanzungen, entsprechend den Bindungen aus 6.1 ff, sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen in gleicher Art zu ersetzen.
- 6.1 **Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen**
Je 400 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Baum der nachfolgenden Pflanzenauswahl mit einem Stammumfang von 12/14 cm, 2 x verschult, zu pflanzen.

Pflanzenauswahl:

| | |
|--------------------|------------------------------------|
| Spitzahorn | (Acer platanoides, auch in Sorten) |
| Winterlinde | (Tilia cordata) |
| Hahnendorn | (Crataegus crus-galli) |
| Scharlach-Kastanie | (Aesculus x carnea "Briotil") |
| Vogelbeere | (sorbus aucuparia, auch in Sorten) |
| Elsbeerbaum | (Sorbus torminalis) |
| Feldahorn | (Acer campestre) |
| Gemeine Eberesche | (Sorbus aucuparia) |
| Mehlbeere | (Sorbus aria) |
| Obstbäume | (als Hochstämme) |
| Vogel-Kirsche | (Prunus avium) |

| | |
|-------------|--------------------|
| Zierapfel | (Malus spec.) |
| Zierkirsche | (Prunus serrulata) |

6.2 Anzupflanzende Einzelbäume

An den Standorten der in der Planzeichnung festgesetzten, anzupflanzenden Einzelbäumen ist jeweils ein Baum der folgenden Art als Hochstamm anzupflanzen.

Pflanzenauswahl

| | |
|-----------------------|---------------------------|
| Schwedische Mehlbeere | (Sorbus intermedia) |
| Feldahorn | (Acer campestre) |
| Amberbaum | (Liquidambar styraciflua) |

Pflanzgröße: Hochstämme 12/14, 3 x versch.

6.3 Flächenbezogene Pflanzgebote

An den Standorten der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die nachfolgenden Pflanzgebote auszuführen:

6.3.1 Pflanzgebot 1 (PG1)

Pflanzung eines höhenmäßig gestuften Waldsaumes:

Die an die Baugebiete angrenzenden öffentlichen Grünflächen sind nach folgender Pflanzenauswahl und Pflanzschema zu bepflanzen:

Pflanzenauswahl

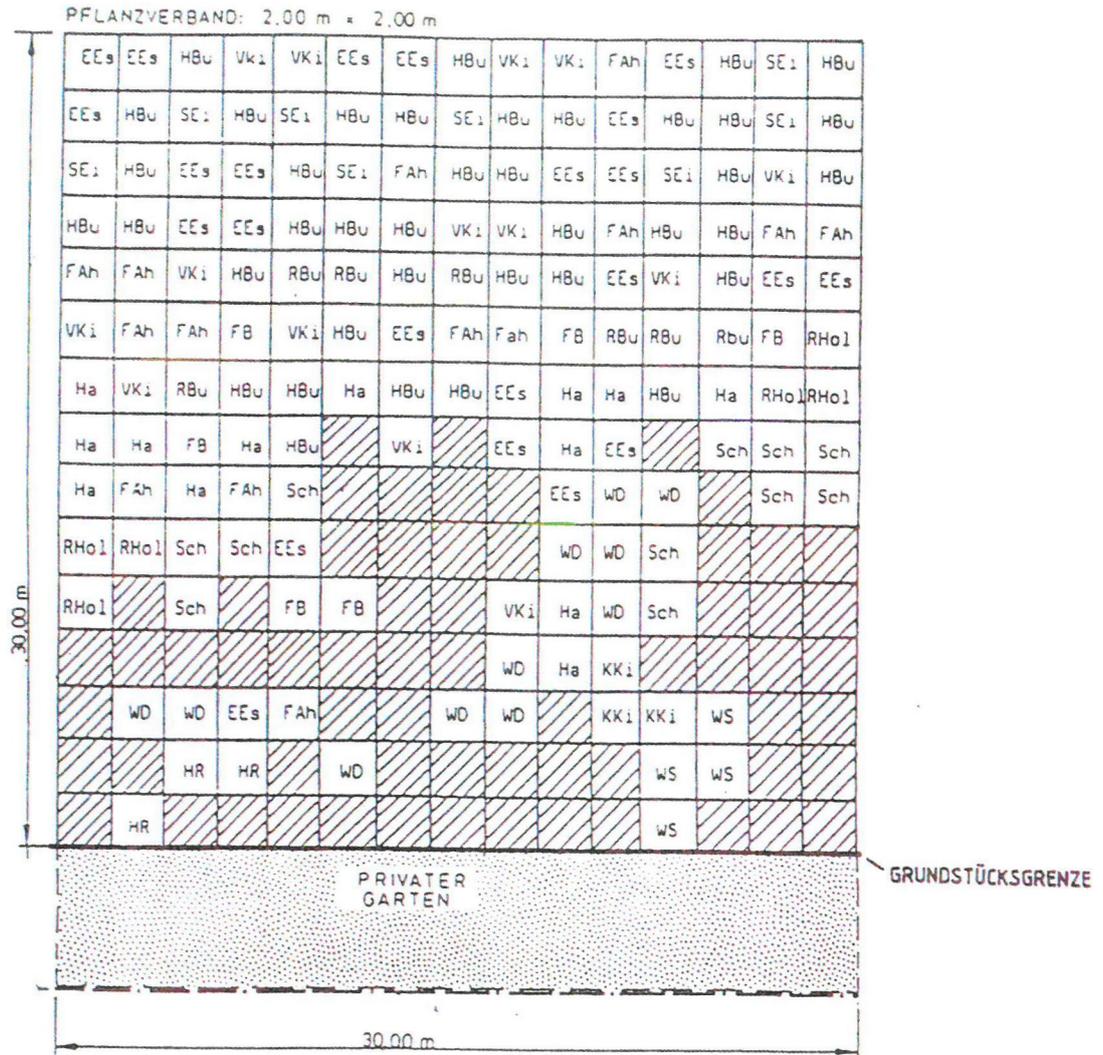
| | | |
|------|---------------------|----------------------|
| HBu | Hainbuche | (Carpinus betulus) |
| RBu | Rotbuche | (Fagus silvatica) |
| VKi | Vogelkirsche | (Prunus avium) |
| SEi | Stieleiche | (Quercus rubor) |
| EEs | Eberesche | (Sorbus aucuparia) |
| FAh | Feldahorn | (Acer campestre) |
| KKi | Kornelkirsche | (Cornus mas) |
| HR | Hartriegel | (Cornus sanguinea) |
| Ha | Hasel | (Corylus avellana) |
| Sch | Schlehe | (Prunus spinosa) |
| FB | Faulbaum | (Rhamnus frangula) |
| RHol | Roter Holunder | (Sambucus racemosa) |
| WS | Wolliger Schneeball | (Viburnum lantana) |
| WD | Weißdorn | (Crataegus monogyna) |



Fläche zur natürlichen Sukzession

Pflanzgröße: Forstpflanzen

Pflanzschema:



6.3.2 Pflanzgebot 2 (PG2)

Anpflanzung von Hochstämmen (je 100 qm ein Baum) und Sträuchern (je 15qm fünf versch. Sträucher) als wegbegleitende und baugebietstrennende Grünfläche in Kuppenlage:

Pflanzenauswahl

Bäume:

- | | |
|--------------------|------------------------|
| Bergahorn | Acer campestre |
| Rot-Ahorn | Acer rubrum |
| Roßkastanie | Aesculus hippocastanum |
| Vogelkirsche | Prunus arium |
| Holländische Linde | Tilia infermedia |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Obstbäume | (als Hochstämmen) |

Sträucher:

- | | |
|---------------|--------------------|
| Kornelkirsche | (Cornus mas) |
| Hartriegel | (Cornus sanguinea) |

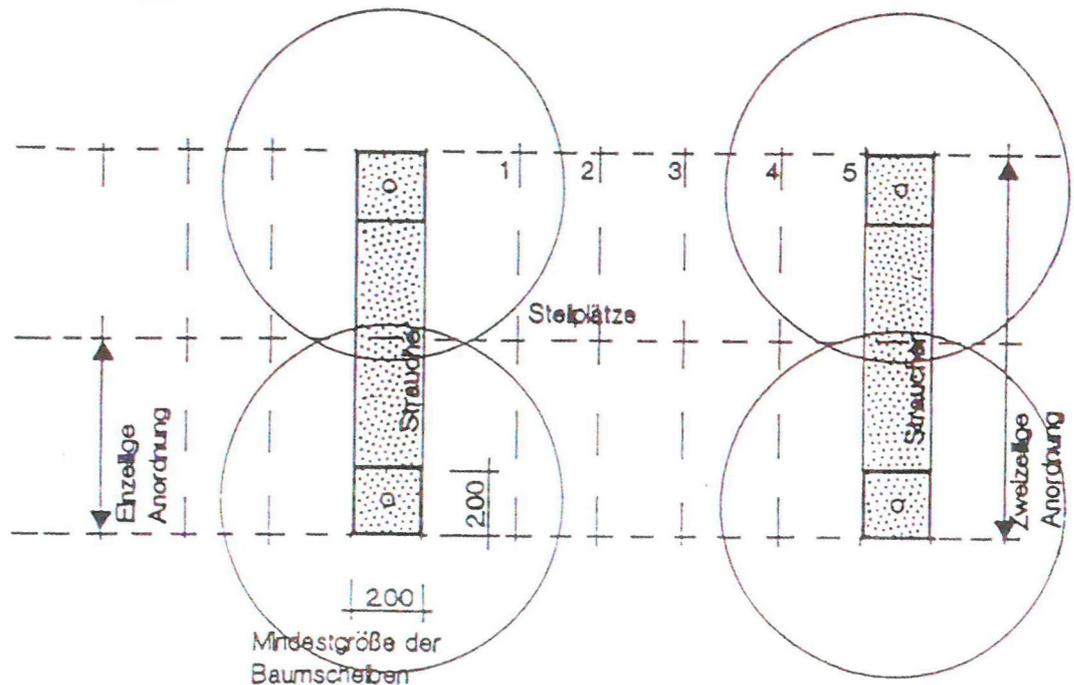
| | |
|---------------------|----------------------|
| Hasel | (Corylus avellana) |
| Schlehe | (Prunus spinosa) |
| Faulbaum | (Rhamnus frangula) |
| Roter Holunder | (Sambucus racemosa) |
| Wolliger Schneeball | (Viburnum lantana) |
| Weißdorn | (Crataegus monogyna) |

Pflanzgröße: Hochstamm 10/12 cm, 2 x verschult
Sträucher 2 x verschult, Höhe 100 - 150 cm

6.4 Begrünung der Stellplätze, Kfz-Abstellflächen

Bei der Errichtung ebenerdiger Stellplatzanlagen und KFZ-Abstellflächen sind auf diesen je 5 Stellplätze, 1 hochwachsender Laubbaum, mindestens jedoch 2, anzupflanzen. Die Anpflanzung ist als Gliederungsgrün zwischen den Stellplätzen anzulegen, zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfällen der Pflanzen zu ersetzen.

Pflanzschema:



Die erforderliche Baumscheibe muß eine offene Fläche von mindestens 2,00 m x 2,00 aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein.

Pflanzenauswahl

| | |
|-----------------------|-----------------------|
| Schwedische Mehlbeere | (Sorbus intermedia) |
| Bergahorn | (Acer pseudoplatanus) |
| Gemeine Esche | (Fraxinus excelsior) |

7. Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen gemäß § 9(1) Nr. 25 b) BauGB

Hinweis:

Zu widerhandlungen gegen Festsetzungen gemäß § 9(1) Nr. 25 b) BauGB können als Ordnungswidrigkeit gemäß § 213 BauGB verfolgt und mit einer Geldbuße bis zu DM 20 000,00 geahndet werden.

Der bestehende Pflanzenbewuchs in den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB festgesetzten Flächen ist zu erhalten, zu pflegen und gegebenenfalls in gleicher Art zu ersetzen.

8. Landesrechtliche Vorschriften gemäß § 9(4) BauGB

(Festsetzung ü. d. äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 BauO NW)

Hinweis:

Zu widerhandlungen gegen die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen können als Ordnungswidrigkeit im Sinne des §84 Abs.1 Nr. 21 in Verbindung mit Abs. 3 BauO NW mit einer Geldbuße bis zu DM 100.000,00 geahndet werden.

8.1 Dachgestaltung

8.1.1 Dachüberstände dürfen bei geneigten Dachflächen an den Ortgängen max. 0,30m und an der Traufe max. 0,50m betragen. Auskragende Flachdächer sind unzulässig.

8.1.2 Dachaufbauten und Dachausschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von 3/5 der Trauflänge zulässig, wobei der einzelne Dachaufbau bzw. Ausschnitt eine Länge von 2,50m nicht überschreiten darf.

Von den Ortgängen ist mind. ein Abstand von 1/5 der Trauflänge einzuhalten.

Bei Doppelhäusern und Reihenhausgruppen gelten diese Regelungen jeweils für das einzelne Haus.

8.1.3 Dachdeckung

Bei geneigten Dächern sind in den Baugebieten WA 1 bis WA 9 nur dunkelgraue (anthrazit) bis schwarze Materialien zulässig. Nicht zulässig sind Bitumenpappe und Kunststoffe.

Abweichend sind Sonnenkollektoren und Solarphotovoltaik-Anlagen als integrierte Bestandteile der Dachflächen zulässig.

8.1.4 Dachform

In den festgesetzten Baugebieten WA1 bis WA7 sind auf Anbauten, Garagen, geschlossen gedeckten Carports und sonstigen Nebenanlagen nur Satteldächer mit 25° bis 45° Neigung zulässig oder Flachdächer, die als vollflächig bepflanztes Gründach ausgeführt sind. Gegenüberliegende Dachflächen müssen die gleiche Neigung aufweisen.

In den festgesetzten Baugebieten WA8 und WA9 sind auf Anbauten, Garagen, geschlossen gedeckten Carports und sonstigen Nebenanlagen nur Dächer mit 25° bis 45° Neigung zulässig oder Flachdächer, die als vollflächig bepflanztes Gründach ausgeführt sind.

In den festgesetzten Baugebieten WA1 bis WA9 sind für die o.g. baulichen Anlagen Krüppelwalmdächer, auch bei einem Krüppelwalm von weniger als 1/3 der Dachhöhe, **nicht** zulässig.

8.1.5 Hausgruppen

Bei der Erstellung von mindestens drei Häusern als einheitlich geplante Hausgruppe sind innerhalb einer jeden festgesetzten überbaubaren Fläche zugelassen:

- a) Reduzierung der festgesetzten Dachneigungen bis auf 30°,
- b) Änderung der Dachform "Satteldach" bei Hauptgebäuden, Nebenanlagen und Anbauten in "Pultdächer",
- c) Änderung der Dacheindeckung in vollflächig bepflanzte Gründächer mit Reduzierung der festgesetzten Dachneigung bis auf 25°.

8.2 Fassadengestaltung

Die Fassadenflächen sind weiß zu gestalten. Der sichtbare Teil des Untergeschosses ist in Material und Farbe sowie Format und Art der Fenster entsprechend der Erdgeschoßfassade zu gestalten.

Untergeordnete Teile der Fassade können dunkelgrau bis schwarz verschiefert oder mit dunkelbraunem oder dunkelgrauem Holz bzw. Metall verkleidet werden, wenn der überwiegende Teil der einzelnen Fassadenseiten eines jeden Geschosses weiß gestaltet ist.

Dachgeschoßaußenwände können grau bis schwarz verschiefert oder mit dunkelbraunem oder dunkelgrauem Holz verschalt werden.

Materialien mit spiegelnder Oberfläche sowie Werkstoffimitationen aller Art, wie z.B. Fassadenplatten mit Schieferstruktur oder Teerpappe sind nicht zulässig.

8.3 Stellplätze für Abfallbehälter, Schrottbehälter und ähnliche Behälter

Außerhalb von Gebäuden sind Abfallbehälter, Schrottbehälter und ähnliche Behälter so unterzubringen, daß sie vom öffentlichen Verkehrsraum her nicht sichtbar sind.

8.4 Einfriedungen

Als Einfriedung sind nur Hecken oder Mauern und Zäune mit begleitenden Hecken zulässig.

8.5 Böschungen

Böschungen von über 1,20m Höhe sind terrassiert mit mindestens 0,60m breiten Bermen auszuführen. Gartenstützmauern mit einer Höhe von mehr als 0,90m sind in bepflanzbaren Mauerelementen auszuführen oder zu begrünen.

9. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 46 Landesforstgesetz:

“Für die Errichtung von Gebäuden in einem geringeren Abstand als 100m vom Wald, mit denen die Einrichtung oder der Betrieb einer Feuerstelle verbunden ist, ist eine Genehmigung gemäß § 46 Abs. 1 Landesforstgesetz von seiten der Unteren Forstbehörde erforderlich.“

10. Anlage

Die Thyssengas GmbH, Duisburg, legt die zulässigen und nicht zulässigen Maßnahmen im Schutzstreifen der Ferngasleitung in nachfolgend als Anlage beigefügten zwei Informationsblättern fest.

Anlage zu Textlichen Festsetzungen des BP 110

INFORMATIONEN
über die im Schutzstreifen einer Gasfernleitung
zulässigen und nicht zulässigen Maßnahmen

1 Allgemeines

Gasfernleitungen dienen der öffentlichen Energieversorgung. Sie sind in der Regel mit einer Erdüberdeckung von 0,8 - 1,0 m verlegt. Neben der Leitung verläuft in vielen Fällen ein Fernmeldekabel in unterschiedlichen Abständen und mit geringer Überdeckung.

Damit der Bestand und der Betrieb der Leitung nicht gefährdet oder behindert werden, muß die Thyssengas GmbH vor allen Baumaßnahmen im Schutzstreifenbereich der Leitung rechtzeitig informiert werden.

Aufgrund der technischen Vorschriften sind folgende Hinweise zu beachten:

2 Zulässig im Schutzstreifen sind:

- 2.1 Die landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung.
- 2.2 Befahren mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen aller Art.
- 2.3 Bodenbearbeitungsmaßnahmen bis zu einer Tiefe von 0,5 m.
- 2.4 Waldbestände bis auf einen Abstand von 2,5 m beiderseits der Leitungsaußenkanten.
- 2.5 Einzelbäume bis auf einen Abstand von 2,5 m beiderseits der Leitungsaußenkanten.
- 2.6 Strauchwerk bis 2 m Höhe in solchem Abstand, daß Kontrollbegehungen ohne Beeinträchtigungen möglich sind.

Bei Leitungen mit Fernmeldekabeln ist vor Ausführung der unter Ziff. 2.4 u. 2.5 aufgeführten Maßnahmen eine vorherige Abstimmung mit uns erforderlich.

3 Im Schutzstreifen genehmigungspflichtig sind:

- 3.1 Bodenbearbeitungsmaßnahmen, wie z. B. Tiefenlockerungen und Tiefpflügen, die eine Tiefe von 0,5 m überschreiten.
- 3.2 Befahren mit schweren Baufahrzeugen.

Anlage zu Textlichen Festsetzungen des BP 110

3.3 Verlegen von Leitungen, Kanälen, Kabeln und Drainagen.

Die lichten Abstände sind unter Berücksichtigung der Leitungsdurchmesser, der örtlichen und technischen Gegebenheiten und der betrieblichen Belange festzulegen. Sie sollen

| | |
|---------------------------|------------------------------|
| | 0,40 m bei Kreuzungen |
| und in kurzen Abschnitten | 1,00 m bei Parallelführungen |

nicht unterschreiten.

Bei Hochspannungskabeln sind besondere Vereinbarungen (z. B. größere Abstände oder Interessenabgrenzungsvertrag) notwendig.

3.4 Bauen von Sport- und Tennisplätzen, Parkplätzen, Wegen und Straßen.

3.5 Kreuzen der Leitung mit Gleisen entsprechend den Gaskreuzungsrichtlinien der Deutschen Bundesbahn.

3.6 Einbringen von Behältern (z. B. Öltanks und Fundamente) in einem lichten Mindestabstand von 1,5 m.

3.7 Bodenab- und -auftrag, -lagerungen, Aufgrabungen.

3.8 Erdarbeiten mit Maschinen.

3.9 Errichten von Zäunen und Mauern, wenn diese die Leitung kreuzen oder längs der Leitung einen lichten Mindestabstand von 1 m einhalten.

3.10 Errichten von stehenden und fließenden Gewässern ≤ 10 lfdm über der Leitung und verbleibender Erdüberdeckung $\geq 0,40$ m nach vorheriger Durchführung von Sicherungsmaßnahmen.

4 Grundsätzlich nicht zulässig im Schutzstreifen sind:

4.1 Oberflächenbefestigung in Beton.

4.2 Erdarbeiten mit Maschinen unter einem Mindestabstand von 1 m neben und 0,5 m über der Leitung.

4.3 Errichten von Gebäuden *, Überdachungen und sonstigen baulichen Anlagen.

4.4 Einrichten von Dauerstellplätzen (z. B. Campingwagen, Verkaufswagen).

4.5 Lagern von schwertransportablen Materialien und von chemischen Produkten.

4.6 Anlegen von Futtermieten und massiven Futtersilos.

4.7 Einleiten von aggressiven Flüssigkeiten.

4.8 Sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb beeinträchtigen oder gefährden.

* § 2 Abs. 2 der Bauordnung NRW definiert Gebäude als "selbständig benutzbare, überdachte bauliche Anlagen (mit dem Erdboden verbundene, aus Baustoffen und Bauteilen hergestellte Anlagen, § 2 Absatz 1 Bauordnung), die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen".