

STADT GUMMERSBACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 180

„ WINDHAGEN - AM HELLBERG “

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -

Dieser Bebauungsplan besteht aus:

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

Eine Begründung ist diesem Plan beigelegt

Teil B

RECHTSGRUNDLAGEN **BP 180**

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).

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).

Es werden teilweise Mindest- und Höchstmaße festgelegt. Giebelfelder bleiben unberücksichtigt.

Die Fassadenhöhen sind wie folgt beschrieben festgesetzt:

2.1 Bergseits der Straße liegende Baugebiete

2.1.1 Für die Baugebiete WA 1 und 2 werden die talseitige Fassadenhöhe (FHt) und die bergseitige Fassadenhöhe (FHb) wie folgt festgesetzt:

WA 1	FHt = 5.50 bis 6.75 m	FHb = -
WA 2	FHt = 5.50 bis 6.75 m	FHb = 3.50 m

Bezugshöhe ist jeweils die Oberkante des natürlichen Geländes.

2.2 Talseits der Straße liegende Baugebiete

2.2.1 Für die Baugebiete WA 3 und WA 4 werden die talseitige Fassadenhöhe (FHt) und die bergseitige Fassadenhöhe (FHb) wie folgt festgesetzt:

WA 3	FHt = 5.50 bis 6.75 m	FHb = 3,75 m
WA 4	FHt = 5.50 bis 6.75 m	FHb = 3,50 m

Bezugshöhe für FHt ist die Oberkante des natürlichen Geländes. Bezugshöhe für FHb ist bei WA 3 die Oberkante Straße und für WA 4 die Oberkante des natürlichen Geländes.

2.3 Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Schornsteine, Aufzugsanlagen und untergeordnete Dachaufbauten.

- 2.4 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche** gemäß §19 BauNVO
Die Anwendung des §19 (4) Satz 3 BauNVO (zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl) ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.
- 3. Bauweise** gemäß §9 (1) Nr. 2 BauGB
Gemäß §22 (4) BauNVO wird für das Baugebiet WA 1 eine abweichende Bauweise festgesetzt:
Zulässig sind bauliche Anlagen / Gebäude bis zu einer maximalen Breite von 16.00m.
- 4. Flächen für die Abfallentsorgung** gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB
Öffentlich zugängige Sammeleinrichtungen für die Abfallsammlung sind nur auf den dafür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.
- 5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB
Die Anpflanzungen, entsprechend den Bindungen aus 5.1 ff, sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen in gleicher Art zu ersetzen.
- 5.1 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen**
In dem Baugebiet WA 1 sind drei und im Baugebiet WA 4 vier Bäume der nachfolgenden Pflanzenauswahl mit einem Stammumfang von 12/14 cm, 2 x verschult, zu pflanzen.

Pflanzenauswahl:

Spitzahorn	(Acer platanoides, auch in Sorten)
Rotahorn	(Acer rubrum)
Feldahorn	(Acer campestre)
Vogelbeerbaum	(sorbus aucuparia, auch in Sorten)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Elsbeerbaum	(Sorbus torminalis)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Zierkirsche	(Prunus serrulata)
Zierapfel	(Malus spec.)
Obstbäume	(als Hochstämme)

- 5.2 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)
Rotahorn	(Acer rubrum)
Feldahorn	(Acer campestre)
Amberbaum	(Liquidambar styraciflua)
Obstbäume	(als Hochstämme)

Pflanzgröße: Hochstämme 12/14, 3 x verschult

5.3 Flächenbezogene Pflanzgebote

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

5.3.1 Pflanzgebot 1 (PG1)

Anlage einer Streuobstwiese. Herstellung einer Wiesenfläche mit Anpflanzung von Obstbäumen im Pflanzraster 10m x 10m.

Pflanzenauswahl

Apfel	„Roter Boskoop“ „Geheimrat Oldenburg“ „Gravensteiner“
Kirsche	„Kassins Frühe Herzkirsche“ „Schwarze Knorpelkirsche“
Pflanzgröße:	Hochstamm 8/10 cm, 2 x verschult

5.3.2 Pflanzgebot 2 (PG 2)

Ergänzung und Entwicklung der vorhandenen Baumhecke.

Pflanzenauswahl

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: Sträucher 2 x verschult, Höhe 100 - 150 cm

6. 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.

7. **Flächen für Stellplätze und Garagen** gemäß §9 (1) Nr. 4 BauGB
KFZ-Stellplätze und Garagen, einschließlich deren Vorfahrten, sind vom Beginn des öffentlichen Verkehrsraumes aus gemessen, nur bis zu einer Gesamttiefe von 12,00m zulässig.
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 Ortsgängen max. 0,30m und an der Traufe max. 0,50m betragen. Größere Dachüberstände zur Überdachung von KFZ-Stellplätzen sind zulässig.
- 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 Ortsgängen ist mindestens ein Abstand von 1,50m einzuhalten.
Bei Doppel- und Reihenhäusern gelten diese Regelungen für das einzelne Haus.
- 8.1.3 Dachdeckung
Bei geneigten Dächern sind nur dunkle Materialien in den Farbtönen RAL 6008, 6014, 6015, 6022, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7043, 8019, 8022, 9004, 9005, 9011 und 9017 zulässig.
Nicht zulässig sind Bitumenpappe und Kunststoffe. Sonnenkollektoren und Solarphotovoltaik-Anlagen sind nur als integrierte Bestandteile der Dachflächen zulässig.
- 8.1.4 Dachform

In den festgesetzten Baugebieten sind für baulichen Anlagen Krüppelwalmdächer, auch bei einem Krüppelwalm von weniger als 1/3 der Dachhöhe, **nicht** zulässig.
Auf Anbauten, Garagen, geschlossen gedeckten Carports und sonstigen Nebenanlagen sind nur Pultdächer oder Satteldächer mit 25° bis 45° Neigung zulässig oder Flachdächer, die als vollflächig bepflanztes Gründach ausgeführt sind.
Gegenüberliegende Dachflächen müssen die gleiche Neigung aufweisen.
- 8.2 Fassadengestaltung
Fassadenflächen sind weiß, in den Farbtönen RAL 9001-9003, 9010 und 9016 zu gestalten. Der sichtbare Teil des Untergeschosses ist in Farbe sowie Format und Art der Fenster entsprechend der Erdgeschoßfassade zu gestalten.
Untergeordnete Teile der Fassade sowie bis zu 25% einer Fassadenfläche können farblich anders gestaltet werden.
Materialien mit spiegelnder Oberfläche sowie Werkstoffimitationen aller Art, wie z.B. Fassadenplatten mit Schieferstruktur oder Teerpappe sind nicht zulässig.

VERFAHREN

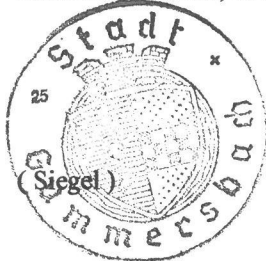
Aufstellungsbeschuß

Dieser Textteil ist als Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 180 „Windhagen - Am Hellberg“ durch den Beschluß des Planungsausschusses vom 02.12.1996 gem. § 2 Abs. 1 i. V. m. Abs. 4 Baugesetzbuch aufgestellt worden.

Der Planungsausschuß hat in seiner Sitzung am 02.12.1996 beschlossen, daß dieser Bebauungsplan der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs dient. Auf ihn sind die verfahrensrechtlichen Regelungen des BauGB-Maßnahmegesetzes (§ 2) anzuwenden.

Von der Anwendung des § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Die Dauer der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB wird auf zwei Wochen verkürzt.

Gummersbach den, 03.12.1996




(Bürgermeister)


(Stadtverordneter)

Offenlegung

Dieser Textteil hat als Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 180 „Windhagen - Am Hellberg“ als Entwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.01.1997 bis 07.02.1997 (einschließlich) öffentlich ausgelegt.

Gummersbach, den 10.02.1997



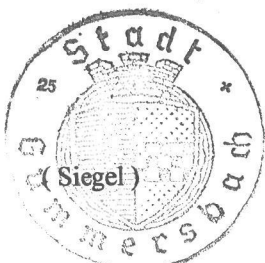

(Stadtdirektor)

Änderungen und Ergänzungen nach der Offenlage aufgrund Beschluß des Rates vom

Satzungsbeschuß

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.03.1997 diesen, entsprechend seiner Beschlußfassung über Anregungen und Bedenken geänderten und ergänzten Textteil als Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 180 „Windhagen - Am Hellberg“ gem. § 7 Gemeindeordnung (GO NW), § 10 BauGB und § 86 BauO NW als Satzung beschlossen.

Gummersbach, den 18.03.1997




(Bürgermeister)


(Stadtverordneter)

Anzeige

Dieser Textteil wurde mir als Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 180 „Windhagen - Am Hellberg“ am angezeigt. Zu diesem Bebauungsplan gehört die Verfügung vom,
Az.:.....

Köln, den

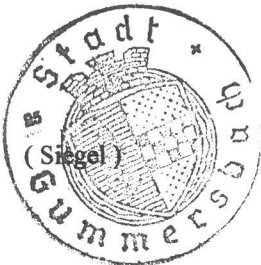
Bezirksregierung

im Auftrag:

Bekanntmachung

Dieser Textteil ist als Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 180 „Windhagen - Am Hellberg“ mit der am21.03.1997.. angeordneten amtlichen Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens ~~gem. § 12 BauGB~~ am02..04..1997.... in Kraft getreten.

Gummersbach, den ..03..04..1997....



[Handwritten signature]
(Stadtdirektor)

Ausfertigung

Diese Ausfertigung stimmt mit dem Originaltextteil zum Bebauungsplan Nr 180 „Windhagen - Am Hellberg“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom ..17..03..1997..... und der vereinfachten Änderung von ..XXXXXXXXXXXX überein.

Gummersbach, den 18.03.1997.....



i.A.

[Handwritten signature]
.....