

Rechtsgrundlagen und Bestandteile
 Dieser Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.06.1984 (BRG 1 S. 2226), hier geändert durch Art. 9 Nr. 1 Vereinfachungsstufe vom 03.12.1976 (BRG 1 S. 3281) und durch Art. 1 G zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BRG 1 S. 3491) - Raumtätigkeitsverordnung (RaumTV) in der Fassung vom 15.09.1977 (BRG 1 S. 1763) und § 103 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 27.01.1970 (GV. NW S. 96/SDV. NW S. 232), geändert durch das Gesetz vom 15.07.1976 (GV. NW S. 264/SDV. NW. 232) in Verbindung mit § 5 der Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 24.11.1982 (GV. NW S. 753).

Die Darstellung des Bestandes entspricht der Zeichenvorschrift für Katasterkarten in Nr. (Betr.) des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 18.06.1964 - 702-7120. Die Darstellung der Planung entspricht der Planzeichenvorschrift vom 30.07.1981 (BRG 1 S. 333) und der DIN 18003.

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom ...

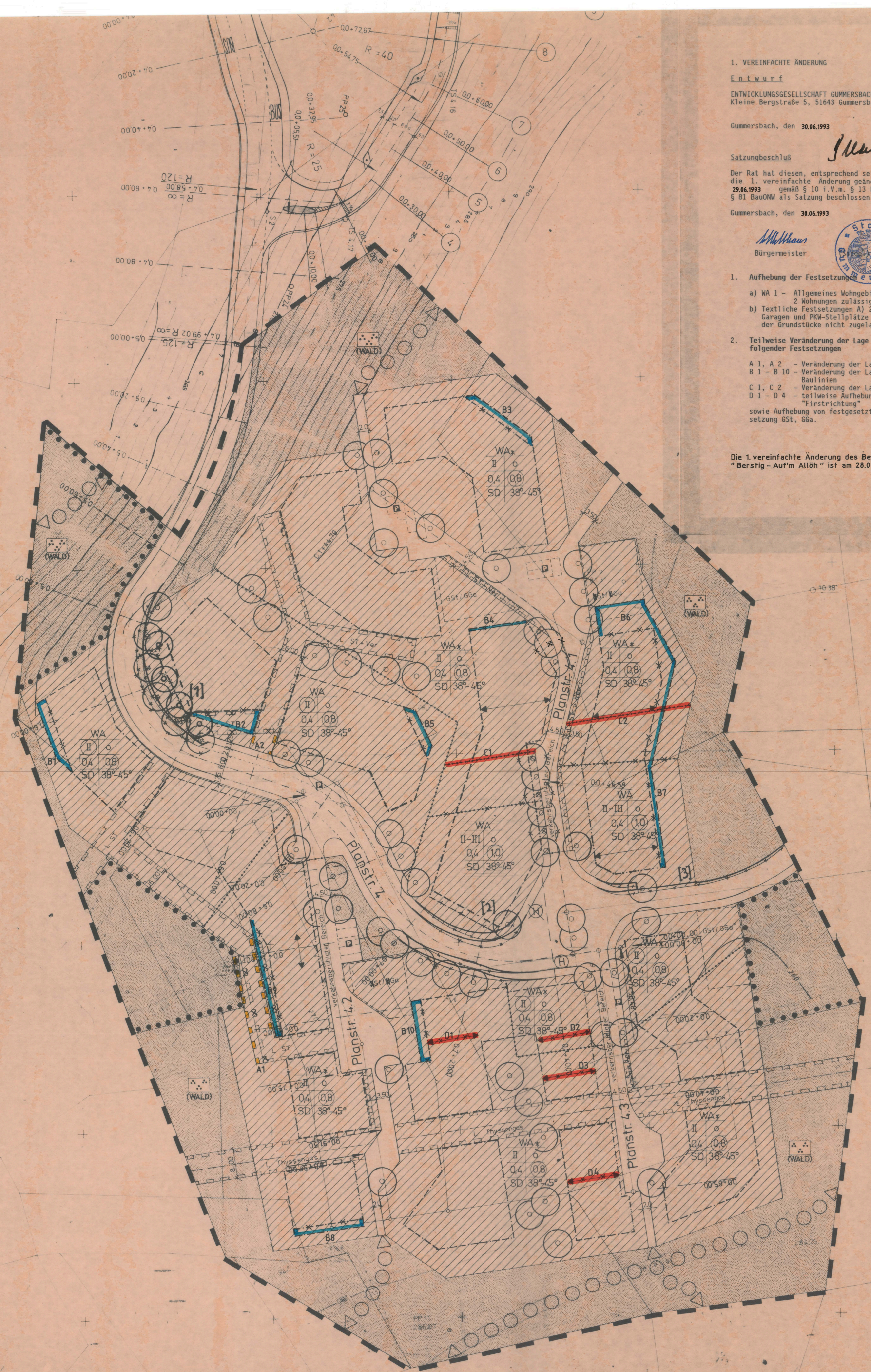
Aufhebung bestehender Festsetzungen
 Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 103 "Berstig - Auf'm Allöh" aufgehoben.

A) Textliche Festsetzungen gem. § 9 BBauG

- Höhenlage und Geschözahl**
 Die in der Planzeichnung festgesetzte Geschözahl ist auf den Erdgeschöfuboden des jeweils zu errichtenden Gebäudes zu beziehen. Bei Gebäuden oberhalb der öffentlichen Verkehrsflächen kann der Erdgeschöfuboden 1. m bis zu 0,45 m über der natürlichen Geländeoberante liegen. Als natürliche Geländeoberante gilt die Schnittlinie der natürlichen Geländeoberfläche mit der beseitigten Fassade eines Gebäudes.
 Bei Gebäuden oberhalb der öffentlichen Verkehrsflächen kann der Erdgeschöfuboden bis zu 15 cm über der Straßennöhe, gemessen in der Gebäudemitte, liegen.
- Garagen**
 2.1 Allgemeines
 Vor Garagen muß auf dem eigenen Grundstück ein Stauraum von mind. 5 m³ viele Funktionen werden, wenn die Zufahrt von verschärftem Bereich aus erfolgt, ist ein Stauraum von mindestens 2 m vorgeschrieben. Bauwischgaragen sind auf der Grundstücksgrenze zu errichten.
 2.2 Garagen und PKW-Stellplätze sind im rückwärtigen Bereich der Grundstücksgrenze anzupflanzen.
 2.3 Garagen sind in den Baugruben außerhalb der Baugruben möglich.
 3. Beheizung von Gebäuden
 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 23 BBauG zur Beheizung von Gebäuden Mineralöl und Kohle nicht verwendet werden.
 4. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen
 4.1 Räume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm in 1 m Höhe sind in den Baugruben zu erhalten, soweit nicht überbaut werden.
 4.2 Die nach der Planzeichnung außerhalb der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen anzupflanzenden Räume und Sträucher sind vom Erschließungsträger anzupflanzen. Diese Anpflanzungen sind vom Grundstückseigentümer zu dulden und zu erhalten.

B) Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 103 BauO NW in Verbindung mit § 9 der Durchführungsverordnung des BBauG

- Dachform**
 1.1 Innerhalb einer jeden durch Baugruben festgesetzten überbaubaren Fläche dürfen unterschiedliche Dachformen und geänderte Kniestockhöhen nur hauptgegenwärtig verwendet werden. Dies gilt nicht für Flächen untergeordneter Gebäude. Als Baugruppe gelten Hausgruppen mit mindestens drei Häusern. Gegenüberliegende Dachflächen eines Daches müssen dieselbe Neigung aufweisen.
 1.2 Kniestöcke
 Konstruktive Kniestöcke sind nur bis zu einer Höhe von 62,5 cm zulässig.
 1.3 Dachüberstände
 Bei geneigten Dächern dürfen die Überstände max. 0,50 m betragen. Auskragende Flachdächer sind nicht zulässig.
 1.4 Dachaufbauten und Dachausschnitte
 Dachaufbauten und Dachausschnitte sind bei einer Dachneigung von mehr als 40° bis zu einer Gesamtlänge von 3/5 der Traufhöhe zulässig.
 1.5 Dachdeckung und Fassadengestaltung
 Zur Dachdeckung sind antrahit- bis schieferfarbene Materialien zu verwenden. Nicht zulässig ist Bitumenpappe bei einer Dachneigung von mehr als 15°.
 Flachdächer sind deckend mit Kies abzustreuen. Die Fassadenflächen sind weiß zu gestalten. Lichtschuttbauwerke und untergeordnete Teileflächen der übrigen Fassade können grau bis schwarz verschiefert oder mit dunkelbraunem Holz verschalt werden. Materialien mit spiegelnder Oberfläche sowie Keramikkunststoffe aller Art, wie z. B. Fassadenplatten mit schiefen Struktur oder Terrapane, sind nicht zulässig. Die Fassaden der talwärts sichtbaren Untergeschosse sind in Farbe, Material und Formaten einheitlich mit den oberen Geschossen zu gestalten.
 2. Bauwischgaragen
 Benachbarte Bauwischgaragen sind einheitlich zu gestalten und in der Höhe aufeinander abzustimmen.
 3. Stellplätze für bewaldete Abfallbehälter
 Außerhalb von Gebäuden sind Müllbehälter so unterzubringen, daß sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind.
 4. Gemeinschaftsanlagen
 Alle Gebäude sind an die Gemeinschaftsanlage für Rundfunk und Fernsehen anzuschließen. Einzelantennen sind nicht zulässig.
 5. Vorgärten und Einfriedigungen
 Zulässige Einfriedigungen bei Vorgärten mit mehr als 2 m Geländetiefe sind Hecken, Holzzaune mit senkrechten Stäben oder Überzüge mit horizontalen Hecken oder geschlossene Umzäunungen.
 Hecken, Zäune und Umzäunungen dürfen innerhalb der notwendigen Sichtweiten in Kreuzungsbereichen nur bis zu 80 cm und im übrigen bis 2 m hoch sein.
 Bei Vorgärten mit weniger als 2 m Geländetiefe sind Einfriedigungen nicht gestattet.
 6. Böschungen, Stützmauern
 Böschungen von über 120 cm Höhe sind terrassiert mit mindestens 1 m Böschungsflächen auszuführen. Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 90 cm sind in beplanten Mauerwerk zu gestalten.



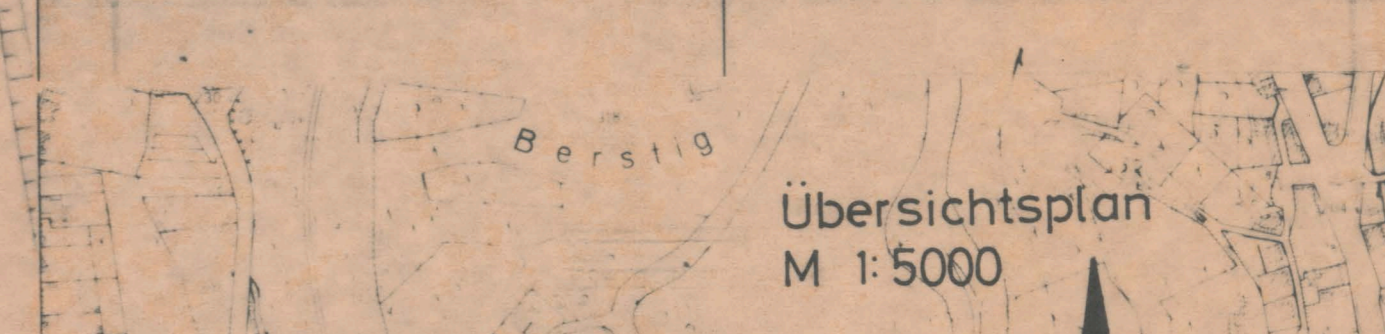
1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG
 Entwurf
 ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT GUMMERSBACH M.B.H.
 Kleine Bergstraße 5, 51643 Gummersbach
 Gummersbach, den 30.06.1993
 Satzungsbeschluß
 Der Rat hat diesen, entsprechend seiner Beschlußfassung über die 1. vereinfachte Änderung geänderten Bebauungsplan am 29.06.1993 gemäß § 10 i.V.m. § 13 BauO NW sowie § 4 BONN und § 81 BauO NW als Satzung beschlossen.
 Gummersbach, den 30.06.1993
 Bürgermeister: [Signature] Stadtverordneter: [Signature]

- Aufhebung der Festsetzungen
 a) WA 1 - Allgemeines Wohngebiet (nur Gebäude mit max. 2 Wohnungen zulässig)
 b) Textliche Festsetzungen A) 2.2
 Garagen und PKW-Stellplätze sind im rückwärtigen Bereich der Grundstücke nicht zugelassen.
- Teilweise Veränderung der Lage oder teilweise Aufhebung folgender Festsetzungen
 A 1, A 2 - Veränderung der Lage von Kanälen
 B 1 - B 10 - Veränderung der Lage und Art von Baugruben bzw. Baulinien
 C 1, C 2 - Veränderung der Lage von Nutzungsgrenzen
 D 1 - D 4 - teilweise Aufhebung der Festsetzung "Finstreichung" sowie Aufhebung von festgesetzten Einzelbäumen und der Festsetzung GSt, GSt.

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 "Berstig - Auf'm Allöh" ist am 28.08.1993 in Kraft getreten.

PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet Allgemeines Wohngebiet (1) (Nur Gebäude als max. 2 Wohnungen zulässig)	Grünflächen Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Parkanlage (Wald)
Maß der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze Grundflächenzahl (GRZ) Geschöflächenzahl (GFZ)	Sonstige Festsetzungen mit Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Versorgungsträger Ver Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. Gewässern anzupflanzender Einzelbaum Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Baugruben, Baugrenzen offene Bauweise Baugrenze Baulinie	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen mit Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen zugunsten Thyssenag Maß- u. Konstruktionslinie Darstellung des Bestandes Böschung Laubwald Nadelwald Höhepunkt Höhenlinie Grenzen Flurgrenze Grundstücksgrenze
Gestaltung der baulichen Anlagen Satteldach Dachneigung Finstreichung Nutzungsschablonen Wohngebiet Geschözahl Bauweise GRZ Dachform	Verkehrsflächen Verkehrsflächen Öffentliche Parkflächen Verkehrsgrün Straßenbegrenzungslinie Bushaltestelle Fußwegverbindung als nicht geographische Festsetzung (Systemdarstellung)



Bebauungsplan Nr. 103 "Berstig - Auf'm Allöh"

Planunterlagen
 Die vorliegende Plangrundlage ist eine Abschnahme-Verordnung der Katasterbehörde, die durch die Abschnahme im Jahre 1984 im Maßstab 1:5000 vereinfachte Teilvermessungen enthält. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungvermessungen (z. B. Gebäude). Die vorliegende Plangrundlage wurde z. T. neu kartiert nach einwandfreier Fortm. Vermess. (Nr. 55 FA 11) - nach einer Teilvermessung gemäß Erg. Besch. und dem Planm. Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.

Gummersbach, den 13.12.1984.
 gez. Harens
 Katasternachweis
 Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.
 Gummersbach, den 13.12.1984.
 gez. Harens
 Geometrische Festlegung
 Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
 Gummersbach, den 13.12.1984.
 gez. Harens

Entwurf
 Entwicklungsgesellschaft Gummersbach
 Gummersbach, den 23.08.1984.
 gez. Sisting
 gez. ppc
 Hudol
 Baudezernat
 I. V.
 Gummersbach, den 30.08.1984.
 gez. Reif
 Techn. Beauftragter

Ausfertigung
 Diese Ausfertigung stimmt mit dem Original-Bebauungsplan in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 29.06.1993 überein und darf vereinfachten Änderungen nicht unterliegen.
 Gummersbach, den 20.12.1984.
 I. A.
 gez. Fücking
 (Siegel)

Verfahren
 Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluß
 Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluß des Rates vom 5.05.1984, gemäß § 2(1) BBauG aufgestellt worden. Der Rat hat am 22.08.1984 beschlossen, diesen Bebauungsplan auf die Dauer eines Monats öffentlich auszuliegen.
 Gummersbach, den 23.08.1984.
 (Siegel)
 gez. Nehls
 Bürgermeister
 gez. Nehls
 Stadtverordneter

Offenlegung
 Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 24 (6) BBauG in der Zeit vom 14.09.84 bis 15.10.1984 einschließlich öffentlich ausliegen.
 Gummersbach, den 16.10.1984.
 gez. Kochheim
 Stadtdirektor

- Änderungen und Ergänzungen nach der Offenlegung aufgrund Beschluß des Rates vom ...
- Kurvenverengung der Planstr. 4, Verschiebung der anzupflanzenden Bäume und Verschiebung der Baugrenze in östlicher Richtung
 - Beidseitige Kurvenverengung im Eingangsbereich des Wendehammers und Verschiebung der Baugrenze in nordöstlicher Richtung
 - Die Fahrbahnbreite der Planstr. 4 im östlichen Bereich wird um 100m auf 6,00m erweitert.

Satzungsbeschluß
 Der Rat der Stadt hat diesen, entsprechend seiner Beschlußfassung über Änderungen und Bedenken geänderten bzw. ergänzten Bebauungsplan am 19.12.84 gemäß § 4 Gemeindeordnung, § 10 BBauG und § 113 BauO NW i.V.m. § 9 der Verordnung zur Durchführung des BBauG als Satzung beschlossen.
 Gummersbach, den 20.12.84.
 (Siegel)
 gez. Sülzer
 Bürgermeister
 gez. Nehls
 Stadtverordneter

Genehmigung
 Diesen Bebauungsplan habe ich mit Verfügung vom heutigen Tag A2352/2-6101 gemäß § 11 BBauG unter Auflagen genehmigt.
 Köln, den 25.04.1985.
 (Siegel)
 Der Regierungspräsident
 I. A.
 gez. Precht

Genehmigung
 Die in diesem Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen habe ich gemäß § 103 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen mit Verfügung vom heutigen Tag, A2 genehmigt.
 Gummersbach, den ...
 Der Oberkreisdirektor

Bekanntmachung
 Dieser Bebauungsplan ist mit der am 23.05.1985 angeordneten amtlichen Bekanntmachung der Genehmigungen des Regierungspräsidenten und des Oberkreisdirektors gemäß § 17 BBauG am 15.06.1985 in Kraft getreten.
 Gummersbach, den 27.06.1985.
 (Siegel)
 gez. Kochheim
 Stadtdirektor

M.: 1:500

STADT GUMMERSBACH
 BEBAUUNGSPLAN, NR.103
 "BERSTIG - AUF 'M ALLÖH"
 1.vereinfachte Veränderung