Rechtsgrundlagen und Anlagen

Dieser Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617, geändert durch Art. 9 Nr. 1 Vereinfachungsnovelle vom 03.12.1976, BGBl. I S. 3281 und durch Art. 1 G zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 BGBl. I S. 949), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) und § 103 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 27.01.1970 (GV NW S. 96/SGV NW 232) geändert durch Gesetz vom 15.07.1976 (GV NW S. 264/SGV NW 232) in Verbindung mit § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 29.11.1960 in der Fassung der Verordnung vom 21.04.1970 (GV NW S. 299).

Die Darstellung des Bestandes entspricht der Zeichenvorschrift für Katasterkarten in NW (Rd. Erl. des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 18.06.1964 - ZC2 - 7120). Die Darstellung der Planung entspricht der Planzeichenverordnung vom 19.01.1965 (BGBl. I S. 21) und der DIN 18003.

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom .....

Aufhebung bestehender Festsetzungen

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 44 "Berstig-Mitte", des Bebauungsplanes Nr. 28 "Berstig-West" und der Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 1 a, 3. Änderung (Berstig) werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 aufgehoben.

A) Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

1. Höhenlage und Geschoßzahl

Die in der Planzeichnung festgesetzte Geschoßzahl ist auf den Erdgeschoßfußboden des jeweils zu errichtenden Gebäudes zu beziehen. Der Erdgeschoßfußboden kann i. M. bis zu 0,45 m über der natürlichen Geländeoberkante liegen. Als natürliche Geländeoberkante gilt die Schnittlinie der natürlichen Geländeoberfläche mit der talseitigen Fassade eines Gebäudes. Garagengeschosse werden nicht auf die Geschoßzahl angerechnet.

2. Geschoßflächenzahl

Die in der Planzeichnung festgesetzte Geschoßflächenzahl kann in dem mit A, B, C, D, E gekennzeichneten Bereich bei einer späteren Einzelparzellierung in diesen einzelnen Bereichen überschritten werden, solange die zulässige Gesamtgeschoßfläche im Bereich A, B, C, D, E nicht überschritten wird.

Die in der Tiefgarage dargestellten erforderlichen Stellplatzflächen können nach § 21 a (5) Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf die Geschoßfläche angerechnet werden.

3. Garagen

3.1 Allgemeines

Vor Garagen muß auf dem eigenen Grundstück ein Stauraum von mindestens 5 m Tiefe freigehalten werden. Bauwichgaragen sind auf der Grundstücksgrenze zu errichten. Sie sind in Dachform und Dachneigung der benachbarten Bauwichgarage anzupassen. Zur Straße hin angeordnete Kellergaragen sind zulässig, wenn ihre Fußbodenoberkante über dem Fahrbahnniveau liegt.

3.2 Garagen im rückwärtigen Bereich der Einzelgrundstücke sind nicht zugelassen.

3.3 Außerhalb der Baugrenzen sind Garagen möglich.

4. Zufahrten

Die Zufahrt zu den Gebäuden und Garagen ist nur von der Paul-Ehrlich-Straße, der Peter-König-Straße, der Planstraße 3.2 und den in der Planzeichnung festgelegten befahrbaren Wohnwegen zulässig.

5. Beheizung von Gebäuden

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 "Berstig - Am Brantenhölzchen" dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 23 BBauG zur Beheizung von Gebäuden Mineralöl und Kohle nicht verwendet werden.

6. Gemeinschaftsantennenanlage

Alle Gebäude sind an die Gemeinschaftsantennenanlage für Rundfunk und Fernsehen anzuschließen. Einzelantennen sind nicht zulässig.

7. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen

7.1 Erhaltung von Bäumen

Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm in 1 m Höhe sind in den Baugebieten zu erhalten, so weit diese nicht überbaut werden.

7.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entsprechend der Planzeichnung ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den Grundstücken entlang von öffentlichen Verkehrsflächen zu dulden bzw. sind Anpflanzungen entsprechend den Einzelgrünplanungen des Entwicklungsträgers vorzunehmen.

B) Nachrichtliche Übernahme

Bei Bauvorhaben und bei der Gestaltung der Außenanlage innerhalb des Schutzstreifens der Thyssengas-AG ist das diesem Textteil als Anlage beigefügte Merkblatt der Thyssengas-AG zu beachten.

C) Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 103 BauO NW in Verbindung mit § 4 der 1. DVO

1. Dachform

In allgemeinen Wohngebieten dürfen innerhalb einer jeden durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche unterschiedliche Dachformen nur baugruppenweise verwendet werden. Als Baugruppe gelten Hausgruppen mit mindestens 3 Häusern. Dies gilt nicht für Dächer untergeordneter Gebäudeteile. Gegenüberliegende Dachflächen eines Daches müssen dieselbe Neigung aufweisen.

2. Kniestöcke

Konstruktive Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 62,5 cm allgemein zulässig.

3. Dachüberstände

Bei geneigten Dächern dürfen die Traufenüberstände max. 0,50 m die Ortgangüberstände max. 0,30 m betragen. Auskragende Flachdächer sind nicht zulässig.

4. Dachaufbauten und Dachausschnitte

Dachaufbauten und Dachausschnitte sind bei einer Dachneigung von mehr als 40° bis zu einer Gesamtlänge von 3/5 der Trauflänge zulässig.

5. Dachdeckung und Fassadengestaltung

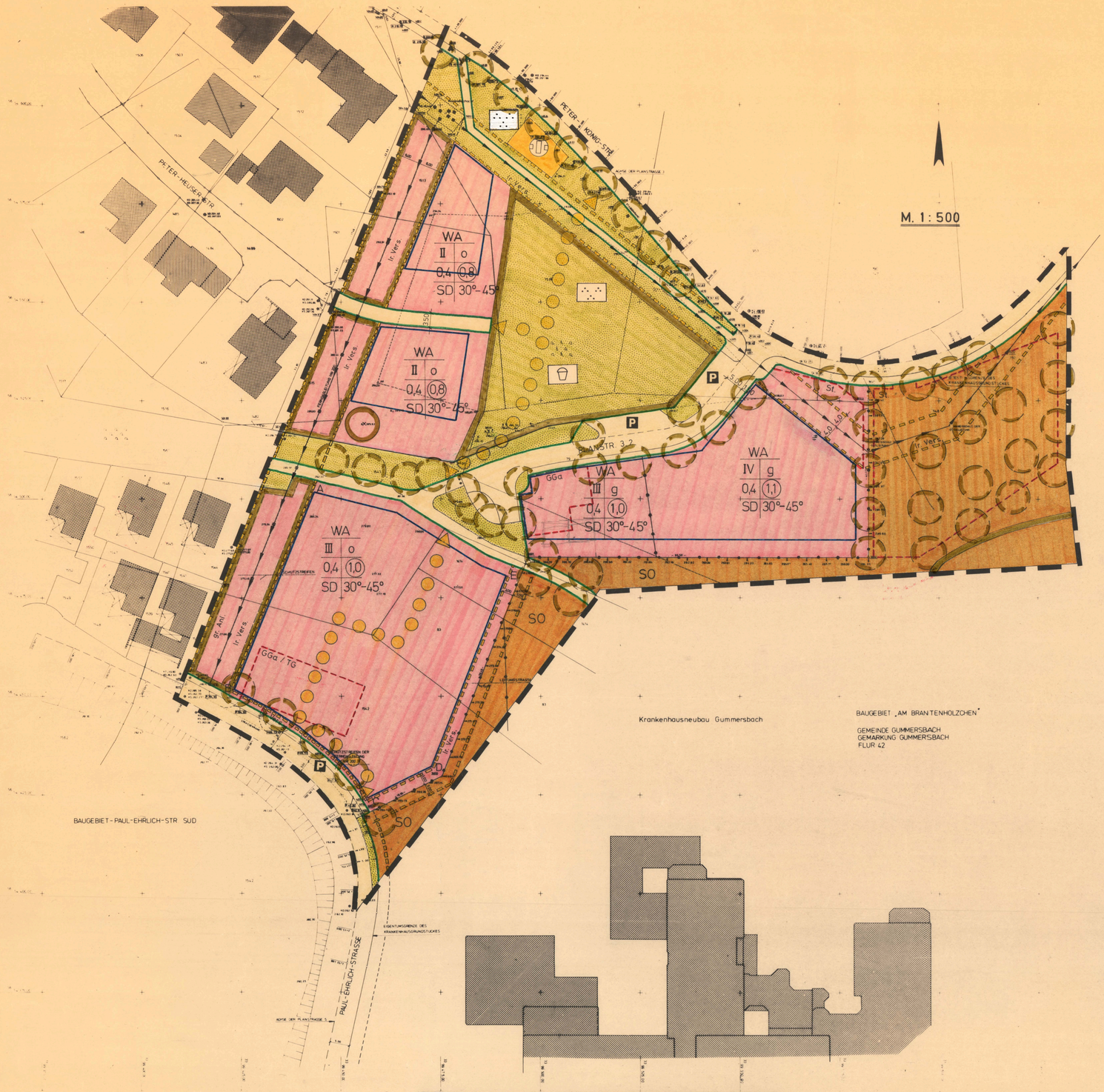
Zur Dacheindeckung sind schieferfarbene Materialien zu verwenden. Nicht zulässig ist Bitumenpappe bei einer Dachneigung von mehr als 15°. Flachdächer sind deckend mit Kies abzustreuen. Die Fassaden sind hell und / oder in Schiefer auszuführen. Spiegelnde Fassaden sind unzulässig.

6. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

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

7. Vorgärten und Einfriedigungen

Als Einfriedigungen sind nur Mauern oder Zäune mit begleitenden Hecken zulässig. Diese dürfen innerhalb der notwendigen Sichtdreiecke in Kreuzungsbereichen bis zu 80 cm und im übrigen 2 m hoch sein.



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Sondergebiet

Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. II

Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,4

Geschoßflächenz. (GFZ) z.B. (0,8)

Bauweise, Baugrenzen

offene/geschlossene Bauweise o / g

Baugrenze

Gestaltung der baulichen Anlagen

Satteldach SD

Dachneigung z.B. 30°-45°

Nutzungsschablone

Wohngebiet z.B. WA	
Geschoßzahl z.B. II	Bauweise z.B. o
GRZ z.B. 0,4	GFZ z.B. (0,8)
Dachform z.B. SD	Dachneigung z.B. 30°-45°

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen

Öffentliche Parkflächen

Verkehrsgrün

Straßenbegrenzungslinie

Fußwegeverbindung als nicht geometrische Festsetzung (Systemdarstellung)

Flächen für Garagen und Stellplätze

Stellplätze St.

Gemeinschaftsgaragen GGa

Öffentliche Grünflächen

Parkanlage

Spielplatz

Fläche für Versorgungsanlagen

Fläche für Gasübergabestation

Sonstige Festsetzungen

anzupflanzender Baum

zu erhaltender Baum

zu erhaltender Baumbestand

Fläche für die Anpflanzung von Sträuchern u. Bäumen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Kennzeichn. u. nachrichtl. Übernahmen

mit Gehrechten (gr.)/ Leitungsrechten (lr.) zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger/Versorgungstr. gr. Anl./ lr. Vers.

Gliederung der Verkehrsfläche

Maß- u. Konstruktionslinie z.B. 4,5

Darstellung des Bestands

Höhenpunkte z.B. 277,56

Grundstücksgrenze

Gehölzgrenze

Planunterlage

Die vorl. Plangrundlage ist - z.T. eine ~~Abzeichnung~~ Vergrößerung der Katasterflurkarte. ~~Die Flurkarte ist entstanden in ihrer vorliegenden Maßstab durch Umzeichnung vorhandener Teil Neuvermessungen.~~ Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (z.B. Gebäude). Die vorl. Plangrundlage wurde - z.T. - neu kartiert nach einwandfr. Fortf. Vermess. (Nr. 55 FA II) - nach einer Teil-Neuverm. gem. Erg. Best. und Verm. Pkt. Anw. Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.

Gummersbach, den 27.04.1981

Katasternachweis

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Gummersbach, den 27.04.1981

Geometrische Festlegung

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

Gummersbach, den 27.04.1981

Entwurf

Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH

Gummersbach, den 29.04.1981

Entwicklungsgesellschaft Gummersbach m. b. H.

Baudezernat

Gummersbach, den 30.04.1981

Techn. Beigeordneter

..1. Ausfertigung

Gummersbach, den 30.04.1981

I. A.

Verfahren

Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluß

Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluß des Rates vom 29.04.1980 gemäß § 2(1) BBauG aufgestellt worden. Der Rat hat am 14.08.1980 beschlossen, diesen Bebauungsplan auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Gummersbach, den 4.05.1981

Bürgermeister

Stadtverordneter

Offenlegung

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 2a (6) BBauG in der Zeit vom 18.09.1980 bis 18.10.1980 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Gummersbach, den 4.05.1981

Stadtdirektor

Änderungen und Ergänzungen nach der Offenlegung aufgrund Beschluß des Rates vom .....

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt hat diesen, entsprechend seiner Beschlußfassung über Anregungen und Bedenken geänderten bzw. ergänzten Bebauungsplan am 18.02.1981 gemäß § 4 Gemeindeordnung, § 10 BBauG und § 103 BauONW i.V.m. § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung der BBauG als Satzung beschlossen.

Gummersbach, den 4.05.1981

Bürgermeister

Stadtverordneter

Genehmigung

Diesen Bebauungsplan habe ich mit Verfügung vom heutigen Tag Az. 35.2.12-6101-5028/82 gemäß § 11 BBauG ~~[illegible]~~ genehmigt.

Köln, den 22.04.1982

(Siegel)

Der Regierungspräsident
I.A. gez. Liese

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, Az. 600/1 genehmigt.

Gummersbach, den 18.05.1982

Der Oberkreisdirektor

I. A. : gez. Hohlbeck

Bekanntmachung

Dieser Bebauungsplan ist mit der am 22.07.1982 angeordneten amtlichen Bekanntmachung der Genehmigungen des Regierungspräsidenten und des Oberkreisdirektors gemäß § 12 BBauG am 04.08.1982 in Kraft getreten.

Gummersbach, den 05.08.1982

(Siegel)

gez. Kochheim
Stadtdirektor

STADT GUMMERSBACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 82 "BERSTIG - AM BRANTENHÖLZCHEN"