

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(3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

aus Nr. 4 -Gartenbaubetriebe
und aus Nr. 5 -Tankstellen

nicht zulässig sind.

1.2 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 6 (2) allgemein zulässige Art der Nutzung

- aus Nr. 6 -Gartenbaubetriebe
- aus Nr. 7 -Tankstellen
- aus Nr. 8 -Vergnügungsstätten

nur ausnahmsweise zugelassen werden kann.

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

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

1. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (FH=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 geplantes Gelände).
2. Die angegebenen Werte sind in der Regel Maximal-Werte (Höchstmaß). Teilweise wird ein Mindest- und Höchstmaße festgelegt.
3. Giebfelder sowie Fassadenflächen von Zwerchgiebeln mit einer Breite von bis zu 3,5 m bleiben unberücksichtigt.

Die Fassadenhöhen sind wie folgt beschrieben festgesetzt:

2.1 Bergseits der Straße liegende Baugebiete

- 2.1.1 Für die Baugebiete WA 3, 5, 6, 9 b, 10, 11 und 12 wird die bergseitige Fassadenhöhe (FHb) bzw. die talseitige Fassadenhöhe (FHt) wie folgt festgelegt:

$$\text{FHb} = ./ \qquad \text{FHt} = \text{max. } 8.25 \text{ m}$$

Bezugshöhe ist die Oberkante der Straße, für WA 12 die Oberkante des geplanten Geländes.

2.2 Talseits der Straße liegende Baugebiete

- 2.2.1 Für die Baugebiete WA 1, 2, 4, 7, 8 und 9 a wird die bergseitige (FHb) und talseitige (FHt) Fassadenhöhe festgesetzt:

WA 1	FHb = ./	FHt = 5.50 - 9.25 m
WA 2, 4, 7, 8 + 9 a	FHb = max. 3,75 m	FHt = 5.50 - 6.75 m

Bezugshöhe ist für FHb die Oberkante der Straße, bei WA 2 abweichend die Höhe gepl. Gelände
und für FHt die Oberkante des geplanten Geländes.

2.3 Mischgebiete

- 2.3.1 Für die Baugebiete MI 1 und MI 2 wird die maximale Fassadenhöhe wie folgt festgesetzt:

$$\text{MI 1 + 2} \qquad \text{FHb} = 7,0 \text{ m} \qquad \text{FHt} = 7,0 \text{ m}$$

Bezugshöhe ist für FHb und FHt die OK Straße.

- 2.3.2 Für das Baugebiet MI 3 wird eine **max. Gebäudehöhe (GH)** mit 328.50 NN festgelegt.

- 2.3.2.1 Die Fassadenhöhen 1, 2, 3 und 4 im Mischgebiet 3 werden wie folgt festgesetzt:

FH-1 zur Planstraße 3.0 hin: mind. 6.50 m / max. 11.0 m

FH-3 + FH-4 zur Planstr. 2.0 hin: mind. 7.50 m / max. 11.0 m

Bezugshöhe ist die OK Planstr. 2.0, bzw. 3.0.

Die rückwertige Fassadenhöhe wird jeweils mit mind. 4.5 m festgesetzt; Bezugshöhe: geplantes Gelände.

FH-2 zur Planstr. 3.0 hin : mind. 5.5 m / max. 11.0 m

Bezugshöhe ist die OK Planstr. 3.0

Die rückwertige Fassadenhöhe (sofern eine entsteht) wird mit mind. 3.5 m über geplantem Gelände festgesetzt.

- 2.4 Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Schornsteine, Aufzugsanlagen und untergeordnete Dachaufbauten und Zwerchgiebel bis zu einer Breite von 3.50m.

3. **Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

Gemäß § 22 (4) BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Zulässig sind bauliche Anlagen / Gebäude bis zu einer maximalen Breite von:

a1 = 21,00 m in dem Baugebiet WA 1.

a2 = 16,00 m in den Baugebieten WA 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 und 11

* siehe Verfahren; Änderungen zur erneuten Offenlage Punkt c

WA 12 16,00m

4. **Flächen für die Abfallentsorgung gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB**

Öffentlich zugängliche Sammeleinrichtungen für die Abfallbeseitigung sind 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 und 5.2, sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen in gleicher Art zu ersetzen.

5.1 **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)
Platane	(Platanus acerifolia)

Pflanzgröße: Hochstämme 12/14, 3 x versch.

5.2 **Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen**

Je 200 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Baum der nachfolgenden Pflanzauswahl 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 xarnea "Briotil")
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia, auch in Sorten)
Elsbeerbaum	(Sorbus torminalis)

Feldahorn	(Acer campestre)
Gemeine Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)
Obstbäume	(als Hochstämme)

6. Flächenbezogene Pflanzgebote (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die nachfolgenden Pflanzgebote auszuführen:

6.1 Pflanzgebote PG 03, 05, 07, 08 und 09

Anlage einer Mähwiese mit entsprechender Einsaat.

Je 150 m² ist ein Obstbaum als Hochstamm 12/14, 2x verschult anzupflanzen.

*** siehe Verfahren; Änderungen zur erneuten Offenlage Punkt b**

6.2 Pflanzgebote PG 02 und 04

Anlage einer Rasenfläche mit entsprechender Einsaat.

Bei PG 02 ist entlang der begleitenden Verkehrsfläche in Reihe (Abstand 15 - 18m)

bei PG 04 je 150 m² ein Laubbaum der nachfolgenden Liste anzupflanzen:

Sandbirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Espe	Populus tremula
Stieleiche	Quercus robur
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

6.3 Pflanzgebote PG 01

Anlage einer mit heimischen Gehölzen bestandenen Fläche.

Pro m² ist ein Gehölz der aus der nachfolgenden Artenliste anzupflanzen:

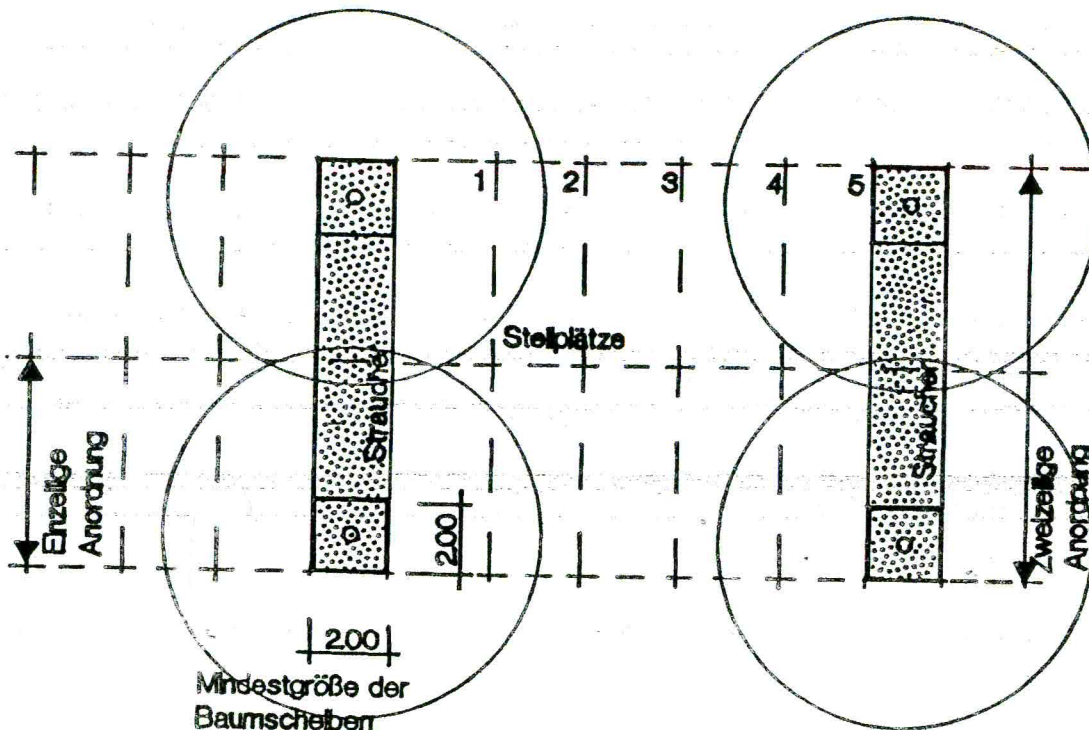
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea

Pflanzqualität: Höhe 60 - 100 cm
1 x verschult

7. 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 mind. 2,00 m x 2,00 m aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein.

Pflanzenauswahl

- | | |
|-----------------------|--------------------------------|
| Schwedische Mehlbeere | (<i>Sorbus intermedia</i>) |
| Bergahorn | (<i>Acer pseudoplatanus</i>) |
| Gemeine Esche | (<i>Fraxinus excelsior</i>) |

Pflanzqualität: Hochstamm 12/14, 3 x verschult

8. Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen gemäß § 9(1) Nr. 25 b Bau GB

Hinweis:

Zu widerhandlungen gegen Festsetzungen gemäß § 9(1) Nr. 25 b BauGB als zu "erhaltende Bäume" können als Ordnungswidrigkeit gemäß § 213 BauGB verfolgt und mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 € geahndet werden.

- 8.1** Die Bäume, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt wurden, sind zu erhalten, zu pflegen und gegebenenfalls in gleicher Art zu ersetzen.

**9. 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 50.000,00 € geahndet werden.

9.1 Dachgestaltung

9.1.1 Dachüberstände dürfen bei geneigten Dachflächen an den Ortgängen max. 0,50 m und an der Traufe max. 0,70 m betragen. Auskragende Flachdächer sind unzulässig.

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

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

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

9.1.3 Dachdeckung

Bei geneigten Dächern sind nur dunkle Materialien in den Farbtönen RAL 6008, 6014, 6015, 6022, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7043, 7026, 7043, 8019, 8022, 9004, 9005, 9011 und 9017 zulässig.

Nicht zulässig sind Bitumenpappe und Kunststoffe. Dacheindeckungen mit spiegelnder oder glänzender Oberfläche (z. B. engobierte/lasierte Dachpfannen) sind nicht zulässig.

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

9.1.4 Dachform

In den festgesetzten Baugebieten sind für bauliche 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 Satteldächer oder Pultdächer mit 15° bis 45° Neigung zulässig oder Flachdächer, die vollflächig mit Kies abzustreuen oder vollflächig begrünt sind.

Gegenüberliegende Dachflächen müssen die gleiche Neigung aufweisen.

9.1.5 Fassadengestaltung

Die Fassadenflächen sind weiß in den Farbtönen RAL 9001-9003 oder 9016 zu gestalten. Der sichtbare Teil des Untergeschosses ist in Farbe sowie Format und Art der Fenster entsprechend der Erdgeschosßfassade zu gestalten.

Untergeordnete Teile der Fassade sowie bis zu 25 % einer Fassadenfläche können farblich anders gestaltet werden.

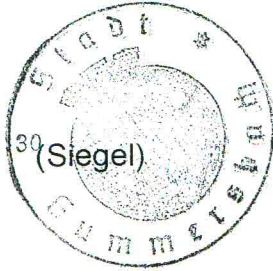
Materialien mit spiegelnder oder Oberfläche sowie Werkstoffimitationen aller Art, wie z.B. Fassadenplatten mit Schieferstruktur oder Teerpappe, sind nicht zulässig.

- 9.2 Stellplätze für Abfallbehälter, Schrottbehälter und ähnliche Behälter
Außerhalb von Gebäuden sind Abfallbehälter, Schrottbehälter und ähnliche Behälter so anzubringen, daß sie vom öffentlichen Verkehrsraum her nicht sichtbar sind.
- 9.3 Einfriedungen
Als Einfriedung sind nur Hecken oder Mauern und Zäune mit begleitenden Hecken zulässig.
- 9.4 Böschungen *aufgehoben durch 3.v. Änd.*
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.
- 9.5 Sattelitenanlagen
Sattelitenanlagen sind so anzubringen bzw. aufzustellen, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sind.
10. Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB
- 10.1 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."
- 10.2 Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß sich im Plangebiet aufgegebene oberflächennahe Bergbaustätten befinden können.

• - - • - - •

Offenlegung
Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der
Zeit vom . 30.10.2002... bis ..02.12.2002..... (einschließlich) öffentlich
ausgelegt.

Gummersbach, den .05.12.2002.....





(Bürgermeister)

Änderungen zur erneuten Offenlegung (BPU-Ausschuß = Bau-/Planungs- u. Umweltausschuß)

Der BPU-Ausschuß hat in seiner Sitzung am 14.05.2003 beschlossen, den Entwurf
des Bebauungsplanes gem. §3 (3) BauGB (begrenzt auf die geänderten Teile)

Geänderte Teile:

- a. Zeichnerische Neufestsetzung eines Zufahrtsverbots im
Bereich der Einmündung Planstraße 3.0 in die Planstraße 2.0
- b. Aufnahme einer textlichen Neufestsetzung zur
Konkretisierung des zeichnerischen festgesetzten Pflanzgebotes PG 06
6.1a Pflanzgebot PG 06
Anlage einer Mähwiese mit entsprechender Einsaat
Je 150m² ist ein Obstbaum als Hochstamm 12/14, 2v verschult
anzupflanzen
- c. Aufnahme einer textliche Festsetzung zur Konkretisierung der durch
Planeintrag festgesetzten abweichenden Bauweise innerhalb des
Baugebietes WA 12.

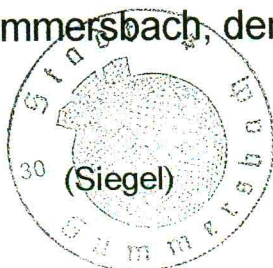
3.a Bauweise gemäß §9 ((1) Nr. 2 BauGB
Gemäß §22 (4) BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Zulässig sind bauliche Anlagen /Gebäude bis zu einer maximalem Breite
von: a2 = 16,00m in dem Baugebiet WA 12.

erneut öffentlich auszulegen.

Gemäß §3 (3) BauGB wird die Dauer der Offenlage auf 2 Wochen verkürzt.

Gummersbach, den 20.05.2003





(Stadtverordneter)



(Stadtverordneter)

Erneute Offenlegung

Entwurf

Planungsamt der
Stadt Gummersbach

Gummersbach, den 05.03.02

I. A.

(Planungsamt)

Stadt Gummersbach
Baudezernat

Gummersbach, den 05.03.02

i. V.

(Techn. Beigeordneter)

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. S. 1950)
2. 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)
3. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666)
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2000) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256/ SVG. NRW. 232) geändert durch Gesetz vom 09. Mai 2000 (GV. NRW. S. 439 / SVG. NRW. 2129)
5. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
6. Zeichenvorschrift für Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen - Zeichenvorschrift - Riß NRW - (ZV-Riß) RdErl. des Innenministers vom 06.06.1997 - III -7120)

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 02.10.2003

VERFAHREN (Hinweis: BPU-Ausschuss= Bau-/Planungs- u. Umweltausschuss)

Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 181 „Windhagen – Siedlungsentwicklung West“ ist durch Beschluß des BPU-Aussch. vom 04.04.02 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt worden. Der BPU-Aussch. hat am 18.04.02 gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Gummersbach, den 24.04.02

(Stadtverordneter)



(Stadtverordneter)

Offenlegung

Der Bebauungsplan Nr. 181 „Windhagen – Siedlungsentwicklung West“ hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ...30.10.02..... bis ...02.12.02..... (einschließlich) öffentlich ausgelegen.

Gummersbach, den ...06.12.02.....


(Bürgermeister)



Änderung zur erneuten Offenlegung

Der BPU-Ausschuss hat in seiner Sitzung am 14.05.2003 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 (3) BauGB (begrenzt auf die geänderten Teile)

Geänderten Teile : a. Zeichnerische Neufestsetzung eines Zufahrtsverbotes im Bereich der Einmündung der Planstraße 3.0 in die Planstraße 2.0

b. Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Konkretisierung des zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebotes PG 06

6.1a Pflanzgebot PG 06

Anlage einer Mähwiese mit entsprechender Einsaat

Je 150 m² ist ein Obstbaum als Hochstamm 12/14, 2x verschult anzupflanzen.

c. Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Konkretisierung der durch Plan-eintragung festgesetzten abweichenden Bauweise innerhalb des Baugebietes WA 12

3.a Bauweise gemäß § 9 (1) Nr.2 BauGB

Gemäß § 22 (4) BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Zulässig sind bauliche Anlagen/ Gebäude bis zu einer maximalen Breite von :

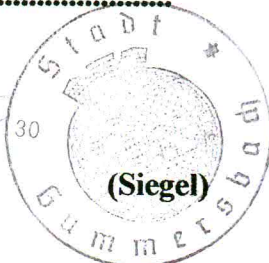
A2 = 16,00 m in dem Baugebiet WA 12

erneut öffentlich auszulegen.

Gemäß § 3 (3) BauGB wird die Dauer der Offenlage auf 2 Wochen verkürzt.

Gummersbach, den ...20.05.03.....


(Stadtverordneter)



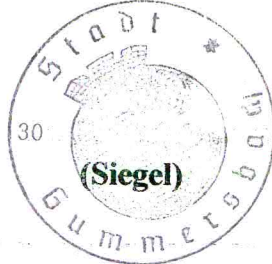

(Stadtverordneter)

Erneute Offenlegung

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (3) i. V. m. (2) BauGB in der Zeit vom 04.06.03 bis 18.06.03 (einschließlich) öffentlich ausgelegen.

Gummersbach, den 24.06.03


(Bürgermeister)



Änderung und Ergänzung nach der Offenlegung aufgrund Beschluss des Rates vom

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 181 „Windhagen – Siedlungsentwicklung West“ entsprechend seiner Beschlussfassung über Anregungen am 02.10.03 gemäß § 7 Gemeindeordnung, § 10 BauGB und § 86 BauONW als Satzung beschlossen.

Gummersbach, den 08.10.03^{* § 2 Abs. 1}


(Bürgermeister)

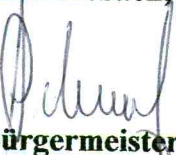



(Stadtverordneter)

Bekanntmachung

Der Bebauungsplan Nr. 181 „Windhagen – Siedlungsentwicklung West“ ist mit der am 15.12.03 angeordneten amtlichen Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 10 BauGB am 18.12.2003 in Kraft getreten.

Gummersbach, den 22.12.2003


(Bürgermeister)

