

STADT GUMMERSBACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 106

„BERSTIG - MANNSIEFEN WEST“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (ENTWURF)

Dieser Bebauungsplan besteht aus :

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

Elne Begründung ist dem Plan beigefügt.

Teil B

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) geändert durch 4. Verordnung zur Änderung der BauNVO vom 23.01.1990 (BBGl. I S. 127).
3. § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 26.06.1984 (GV.NW S. 419, ber. S. 532) geändert durch Gesetz vom 18.12.1984 (GV. NW S. 803) SGV NW 232.
4. Die Darstellung der Planung entspricht der Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833).
5. Die Darstellung des Bestandes entspricht der Zeichenverordnung für das Katasterwesen in Nordrhein-Westfalen (RdErl. des Innenministers vom 20.12.1978 -ID2- 7021).

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung (Entwurf) vom 22.04.1991.

Aufhebung bestehender Festsetzungen

Die bestehenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 1 und 1 a "Art und Maß der baulichen Nutzung" / 3. Änderung (Berstig) werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 "Berstig - Mannsiefen West" aufgehoben.

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 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

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

2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO

Ein Absehen von der Einhaltung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

2.2 Vollgeschosse, Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche gemäß § 20 BauNVO

2.2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte Geschoßzahl ist auf den Erdgeschoßfußboden des jeweils zu errichtenden Gebäudes zu beziehen.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußboden kann im Mittel bis zu 0,25 m über den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

7. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen**
gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Zuwiderhandlungen gegen Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB können als Ordnungswidrigkeit gemäß § 213 BauGB verfolgt und mit einer Geldbuße bis zu 20.000,00 DM geahndet werden.

7.1 Anzupflanzender Einzelbaum

An den Standorten der in der Planzeichnung festgesetzten, anzupflanzenden Einzelbäumen ist vom Grundstückseigentümer jeweils ein Laubbaum der folgenden Art als Hochstammsorte, 3 x verschult, mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm, anzupflanzen.

Pflanzenauswahl

Straßenbereich

Sorbus intermedia	(Schwedische Mehlbeere)
Acer campestre	(Feldahorn)
Platanus acerifolia	(Platane) -am Wendeplatz-

Gartenbereich

Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Carpinus betulus	(Hainbuche)

7.2 Vorgartenflächen dürfen bis max. 50 % befestigt werden. Sie sind ansonsten als Rasen bzw. als Blumenwiese und/oder mit bodendeckender Bepflanzung zu gestalten.

7.3 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (30 m-Abstand von den überbaubaren Flächen) sind Bäume und Sträucher gemäß nachfolgendem Pflanzschema anzupflanzen, zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.

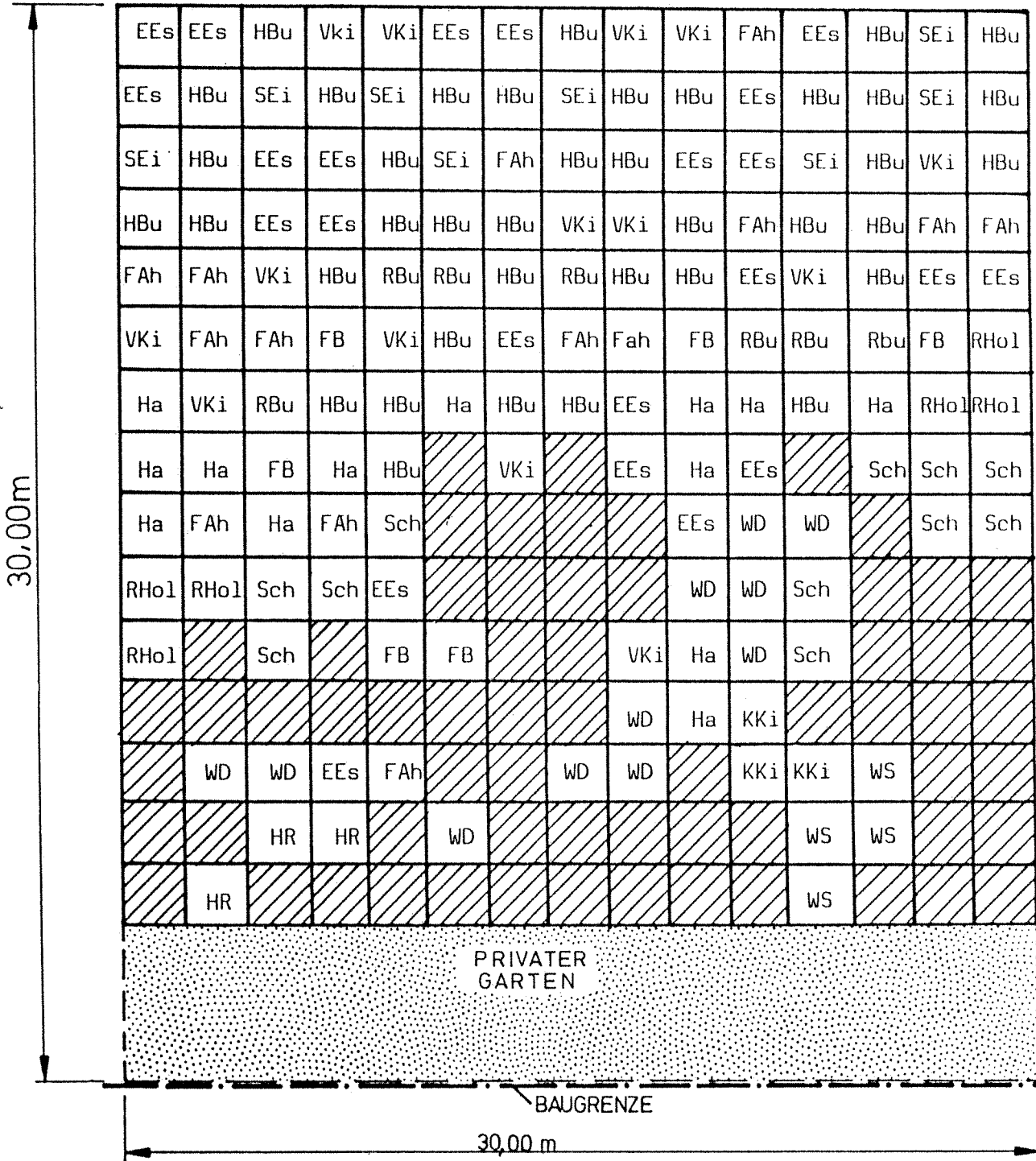
Pflanzenauswahl und Pflanzschema:

HBu	Hainbuche	(Carpinus betulus)
RBu	Rotbuche	(Fagus sylvatica)
VKi	Vogelkirsche	(Prunus avium)
SEi	Stieleiche	(Quercus robur)
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	(Virbunum lantana)
WD	Weißdorn	(Crataegus monogyna)



Fläche zur natürlichen Sukzession

PFLANZVERBAND: 2,00 m x 2,00 m



8. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm in 1,00 m Höhe gemessen, sind in den Baugebieten zu erhalten, soweit diese nicht überbaut werden.

Im übrigen gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Gummersbach.

9. Landesrechtliche Vorschriften gemäß § 9 (4) BauGB
(Festsetzung ü.d. äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 81 BauO NW)
Zuwiderhandlungen gegen die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen können als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 79 Abs. 1 Nr. 14 in Verbindung mit Abs. 3 BauO NW mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 DM geahndet werden.

9.1 Dachgestaltung

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

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 Ortsgängen ist mind. ein Abstand von 1/5 der Trauflänge einzuhalten.

Dachdeckung

Bei geneigten Dächern sind nur dunkelgraue (anthrazit) bis schwarze Materialien zulässig. Nicht zulässig sind Bitumenpappe / Kunststoff / Metalle.

Dachform / Kniestöcke

In den festgesetzten Baugebieten sind auf Anbauten, Garagen und sonstigen Nebenanlagen nur Satteldächer mit 30° bis 45° Neigung zulässig.

Gegenüberliegende Dachflächen müssen die gleiche Neigung aufweisen.

In überbaubaren Flächen mit der Festsetzung "Satteldach" sind Krüppelwalmdächer, auch bei einem Krüppelwalm von weniger als 1/3 der Dachhöhe, nicht zulässig.

Kniestöcke sind bei geneigten Dächern bis zu einer Rohbauhöhe (Mauerwerk + Pfette) von 0,62 m zulässig.

Hausgruppen

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

- a) Erhöhung der festgesetzten Kniestockhöhe,
- b) Reduzierung der festgesetzten Dachneigung bis auf 30°,
- c) Änderung der Dachform "Satteldach" bei Hauptgebäuden und Nebenanlagen, Anbauten in gegeneinander gesetzte Pultdächer.

92 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.

Als Ausnahme können untergeordnete Teile der Fassade dunkelgrau bis schwarz verschiefert oder mit dunkelbraunem Holz verschalt werden, wenn der überwiegende Teil der einzelnen Fassadenseiten eines jeden Geschosses weiß gestaltet ist.

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

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

Gebäude und Hausgruppen mit einer Frontlänge von mehr als 15 m Länge müssen eine deutliche Fassadengliederung durch eine unterschiedliche Gestaltung der Fassadenoberfläche oder der Öffnungen aufweisen.

9.3. 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.

9.4. Einfriedungen

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

Die Höhe der Einfriedungen darf im Kurvenbereich bis zu 0,80 m Höhe und im übrigen bis zu 2,00 m betragen. Im Bereich von Grundstückszufahrten sind die Einfriedungen so zu gestalten, daß sie oberhalb einer Höhe von 0,80 m ausreichende Sichtverhältnisse gestatten.

Lagerplätze und Betriebsgrundstücke sind unter Berücksichtigung der vorgenannten Festsetzungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit einer Einfriedung von mindestens 1,80 m Höhe abzugrenzen.

9.5. Werbeanlagen sind unzulässig.

9.6. Antennenanlagen

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

9.7. Bauwischgaragen

Benachbarte Bauwischgaragen sind einheitlich zu gestalten und in der Höhe aufeinander abzustimmen.

9.8. Böschungen

Böschungen von über 1,20 m Höhe sind terrassiert mit mindestens 1,00 m breiten Bermen auszuführen. Gartenstützmauern mit einer Höhe von mehr als 0,80 m sind in bepflanzbaren Mauerelementen auszuführen oder zu begrünen.

10. **Nachrichtliche Übernahme** gemäß § 9 (6) BauGB

10.1 Nachrichtliche Übernahme gemäß § 46 Landesforstgesetz:

"Für die Errichtung von Gebäuden in einem geringeren Abstand als 100 m 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 Bei Bauarbeiten sowie Bepflanzungen innerhalb des Schutzstreifens der Thyssengas GmbH ist das diesem Bebauungsplan als Anlage beigefügte Merkblatt der Thyssengas GmbH zu beachten.

I N F O R M A T I O N E N

über die im S c h u t z s t r e i f e n einer Gasfernleitung
z u l ä s s i g e n u n d n i c h t z u l ä s s i g e n 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 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 begehbarem Abstand.

Bei Leitungen mit Fernmeldekabeln ist vor Ausführung der unter Ziff. 2.3 - 2.6 aufgeführten Maßnahmen eine vorherige Abstimmung gem. Ziffer 3 erforderlich.

3 Zulässig im Schutzstreifen nur nach vorheriger Abstimmung sind:

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

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
1,00 m bei Parallelführungen

nicht unterschreiten.

- 3.4 Bauen von Sport- und Tennisplätzen, Parkplätzen, Wegen und Straßen.
- 3.5 Errichten von nicht geschlossenen Bauwerken (z. B. Schutzdächer bei Pkw-Einstellplätzen).
- 3.6 Kreuzen der Leitung mit Gleisen entsprechend den Gaskreuzungsrichtlinien der Deutschen Bundesbahn.
- 3.7 Einbringen von Behältern (z. B. Öltanks und Fundamente) in einem lichten Mindestabstand von 1,5 m.
- 3.8 Bodenab- und -auftrag, -lagerungen, Aufgrabungen.
- 3.9 Erdarbeiten mit Maschinen.
- 3.10 Errichten von Zäunen und Mauern, wenn diese die Leitung kreuzen oder längs der Leitung einen lichten Mindestabstand von 1 m einhalten.
- 3.11 Errichten von stehenden und fließenden Gewässern ≤ 10 lfdm über der Leitung und verbleibender Erdüberdeckung $\geq 0,40$ m nach vorheriger Durchführung von Sicherungsmaßnahmen.

4 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 geschlossenen Bauwerken und massiven Fattersilos.
- 4.4 Einrichten von Dauerstellplätzen (z. B. Campingwagen, Verkaufswagen).
- 4.5 Lagern von schwertransportablen Materialien und von chemischen Produkten.
- 4.6 Anlegen von Futtermieten.
- 4.7 Einleiten von aggressiven Flüssigkeiten.

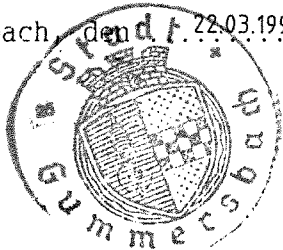
VERFAHREN

Aufstellungs- und Offenlegungsbeschuß

Dieser Textteil ist als Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 106 "Berstig-Mannsiefen-
...West"..... durch Beschluß des Rates vom ..28.11.1990..... gem. § 2 Abs. 1
in Verbindung mit Abs. 4 Baugesetzbuch aufgestellt worden. Der Rat hat am
....21.03.1991.... gem. § 3 (2) BauGB beschlossen, den Entwurf des Textteiles des
Bebauungsplanes für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Gummersbach, den ..22.03.1991.....

(Siegel)



Handwritten signature of the Mayor.

(Bürgermeister)

Handwritten signature of a City Council Member.

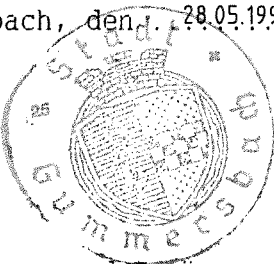
(Stadtverordneter)

Offenlegung

Dieser Textteil hat als Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 106 "Berstig-Mannsiefen-
...West"..... als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ..23.04.1991....
bis ...27.05.1991.... (einschließlich) öffentlich ausgelegen.

Gummersbach, den ..28.05.1991.....

(Siegel)



Handwritten signature of the City Director.

(Stadtdirektor)

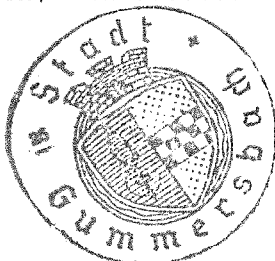
Anderungen und Ergänzungen nach der Offenlage aufgrund Beschluß des Rates vom

Satzungsbeschuß

Der Rat der Stadt hat diesen entsprechend seiner Beschlußfassung über Anregun-
gen und Bedenken geänderten und ergänzten Textteil als Bestandteil des Bebau-
ungsplanes Nr. 106 "Berstig-Mannsiefen West" am 24.09.1991... gem. § 4 Gemeindeordnung,
§ 10 BauGB und § 81 BauO NW als Satzung beschlossen.

Gummersbach, den25.09.1991.....

(Siegel)



Handwritten signature of the Mayor.

(Bürgermeister)

Handwritten signature of a City Council Member.

(Stadtverordneter)

Anzeige

Dieser Textteil wurde mir als Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 106.....
..... am 23.12.1991 angezeigt. Zu diesem Bebauungsplan
gehört die Verfügung vom 10. März 1992., Az.: 352.12-6101-01.92

Köln, den 10. März 1992

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT

im Auftrag:

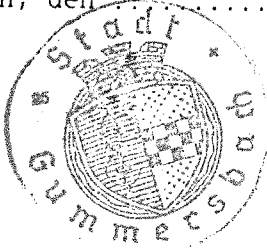
Kiere


Bekanntmachung

Dieser Textteil ist als Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 106.....
..... mit der am 6.05.1992.... angeordneten amtlichen
Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB am
..26.05.1992.. in Kraft getreten.

Gummersbach, den 27.05.1992

(Siegel)



Voelker

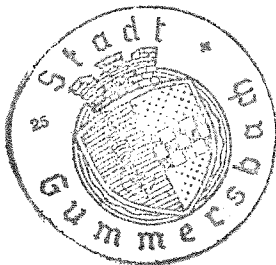
(Stadtdirektor)

1. Ausfertigung

~~Diese Ausfertigung stimmt mit dem Originaltextteil zum Bebauungsplan Nr.
..... in der Fassung des Satzungsbeschlusses
vom und der vereinfachten Änderung vom
überein.~~

Gummersbach, den 07.11.1991

(Siegel)



i. A.

Kaue.....