

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9(1) Nr. 1 BauGB**
 - Gemäß § 4 BauNVO wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- 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

 - 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/vorhandenes Gelände).
 - Die angegebenen Werte sind Maximal-Werte (Höchstmaß).
 - Giebelfelder sowie Fassadenflächen von Zwerchgiebeln mit einer Breite von bis zu 4,5 m bleiben unberücksichtigt.

Die Fassadenhöhen sind wie folgt beschrieben festgesetzt:

Zulässige Höhe baulicher Anlagen (Fassadenhöhe)

Baugbiet	bergseitige Fassadenhöhe (FH b)	talseitige Fassadenhöhe (FH t)
WA 1	/.	5.50 – 8.25
WA 2		6.75
WA 3	4.25	/.
WA 4		6.75

- Bezugshöhen:
- für WA 1 + 3: geplantes Gelände für FHb, OK angrenzende öffentliche Verkehrsfläche für FHt
 - für WA 2 + 4: vorhandenes Gelände für alle Fassadenhöhen
- Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl**
Gemäß § 21a BauNVO (3) ist für die Flächen, die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 (Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen) festgesetzt sind, eine Überschreitung der Grundflächenzahl von bis zu 1,0 zulässig.

- Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
Gemäß § 22 (2) BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
gemäß § 9(1) Nr. 25 a BauGB

- 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.

- Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen**
Je angefangene 300 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Baum der nachfolgenden Pflanzenauswahl mit einem Stammumfang von 12/14 cm, 3 x verschult, zu pflanzen.
Pflanzenauswahl:
Spitzahorn (Acer platanoides, auch in Sorten)
Winterlinde (Tilia cordata)
Hahnenohr (Crataegus crus-galli)
Scharlach-Kastanie (Aesculus xarnea "Briotii")
Vogelbeere (Sorbus aucuparia, auch in Sorten)
Eisbeerbaum (Sorbus torminalis)
Feldahorn (Acer campestre)
Gemeine Eberesche (Sorbus aucuparia)
Mehlbeere (Sorbus aria)
Vogel-Kirsche (Prunus avium)
Obstbäume (als Hochstämme)

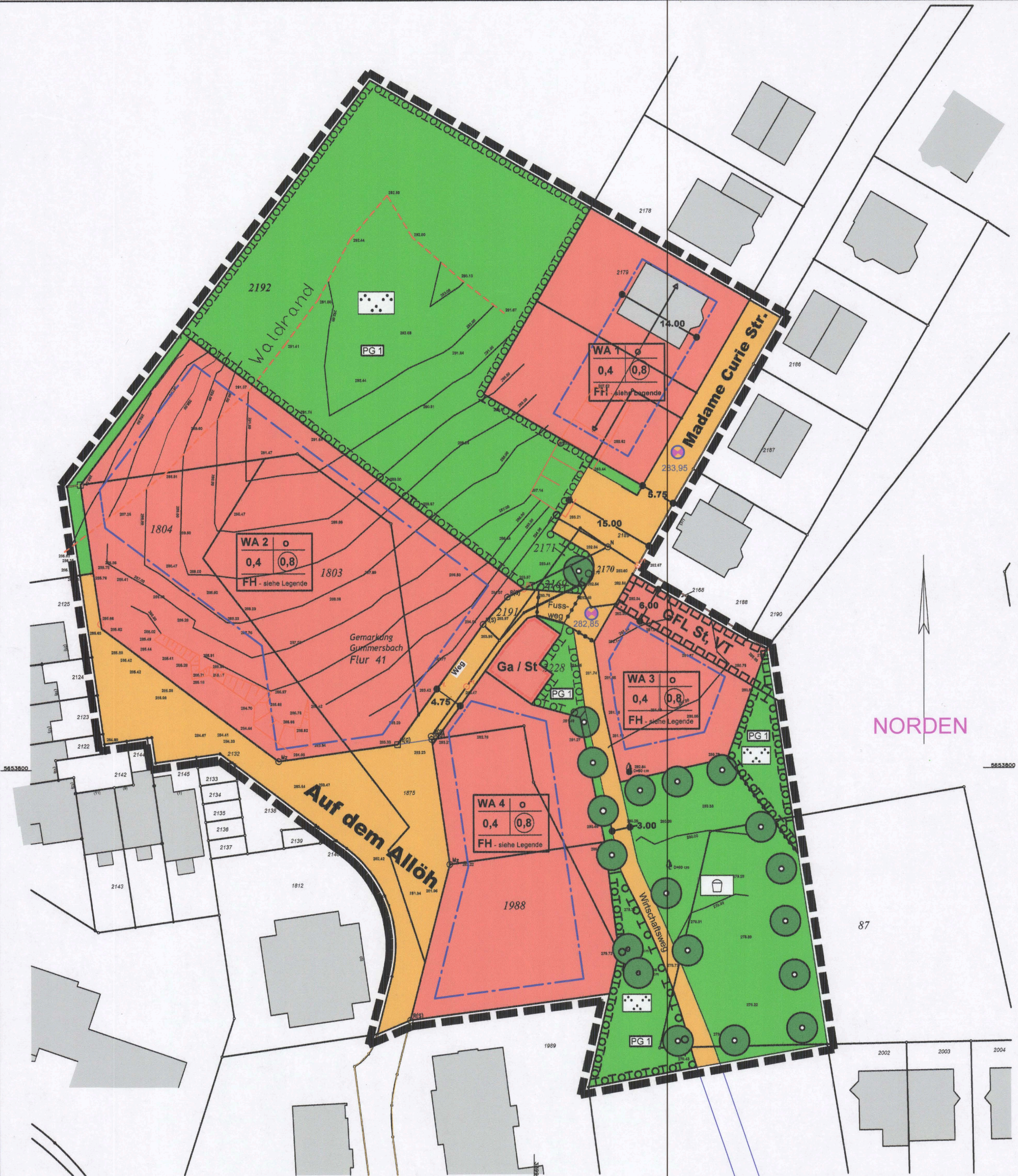
- Flächenbezogene Pflanzgebote** (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist das nachfolgende Pflanzgebot auszuführen:

- Pflanzgebot 1**
Anlage einer mit heimischen Gehölzen bestandenen Fläche. Je 2 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

- Landesrechtliche Vorschriften** gemäß § 9(4) BauGB (Festsetzung u. d. äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 BauO NW)
Hinweis:
Zu widerhandlungen gegen die getroffenen Gestaltungssetzungen können als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 54 Abs. 1 Nr. 20 in Verbindung mit Abs. 3 BauO NW mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 € geahndet werden.

- Dachgestaltung**
Bei geneigten Dächern sind nur dunkle Materialien in den Farbtönen RAL 6008, 6014, 6015, 6022, 7000, 7001, 7004, 7005, 7010, 7011, 7012, 7013, 7015, 7016, 7021, 7022, 7023, 7024, 7026, 7030, 7031, 7036, 7037, 7039, 7040, 7042, 7043, 7044, 7045, 7046, 7048, 8019, 8022, 9004, 9005, 9006, 9007, 9011, 9017, 9022 und 9023 m zulässig.

- Fassadengestaltung**
Die Fassadenflächen sind weiß in den Farbtönen RAL 9001-9003, 9010 oder 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.



Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)
- 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. 456).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2000) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256 / SGV. NRW. 232) geändert durch Gesetz vom 09. Mai 2000 (GV. NRW. S. 439 / SGV. NRW. 2129).
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Zeichenvorschrift für Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen - Zeichenvorschrift - RiS NRW - (ZV-RiS) Rd. Erl. des Innenministeriums vom 06.08.1997 - III C4 - 7120.

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom ...14.02.2007.....

Verfahren

Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 112 „Berstig Kopfbebauung Allöh“ ist durch Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses (BPU) vom ...11.05.2006... gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt worden. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat am ...14.09.2006... gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplanes auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Gummersbach, den ...18.09.2006...

Offenlegung

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ...08.11.2006... bis ...08.12.2006... (einschließlich) öffentlich ausliegen.

Gummersbach, den ...11.12.2006...

Legende:

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- z.B. **WA-1** Bezeichnung des Wohngebiets, z. B. WA-1
- o** offene Bauweise
- 0,4** Grundflächenzahl
- 0,8** Geschosflächenzahl
- FH** Fassadenhöhe
- Zulässige Höhe baulicher Anlagen (Fassadenhöhe)

Baugbiet	bergseitige Fassadenhöhe (FH b)	talseitige Fassadenhöhe (FH t)
WA 1	/.	5.50 – 8.25
WA 2		6.75
WA 3	4.25	/.
WA 4		6.75
- Bezugshöhen:
 - für WA 1 + 3: geplantes Gelände für FHb, OK angrenzende öffentliche Verkehrsfläche für FHt
 - für WA 2 + 4: vorhandenes Gelände für alle Fassadenhöhen
- öffentliche Grünfläche, mit der Zweckbestimmung:**
 - Parkanlage
 - Spielplatz
- z.B. **PG 1** Pflanzgebot 1, Beschreibung der konkreten Maßnahme in den Textlichen Festsetzungen
- anzupflanzender Einzelbaum**
- öffentl. Straßenverkehrsfläche,**
- Fußweg bzw. Wirtschaftsweg** (gemäß Texteintrag)
- Höhenkote der Straße im Vollausbau**
- Firststrichung**
- Baugrenze**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**
- Ga / St** Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze
- Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten:**
 - St = Stadt
 - VT = Versorgungsträger
- Bemaßung in m**

Anderung und Ergänzung nach der Offenlegung aufgrund Beschluss des Rates vom

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 112 entsprechend seiner Beschlussfassung über Anregungen gemäß § 10 BauGB und § 86 BauO NW i. V. mit § 7 Gemeindeordnung als Satzung beschlossen. * i.V. m. § 2 Abs. 1

Gummersbach, den ...14.02.2007.....

Bekanntmachung

Der Bebauungsplan Nr. 112 ist mit dem am ...18.04.2007... angeordneten amtlichen Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 10 BauGB am ...28.04.2007... in Kraft getreten.

Gummersbach, den ...15.05.2007.....

A. Ausfertigung

Diese Ausfertigung stimmt mit dem Original des Bebauungsplanes Nr. 112 in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom ...14.02.2007... überein.

Gummersbach, den ...20.02.2007.....

- räumlicher Geltungsbereich** dieses Bebauungsplanes
- Darstellungen ohne Festsetzungscharakter**
 - vorhandene Grenzen
 - Gebäude, vorhanden
 - 41 Flur Bezeichnung
 - 2228 Flurstücksnummer
 - Höhenlinie mit Höhenangabe in NN
 - Waldrand
 - vorhandene Böschung



Stadt Gummersbach
Bebauungsplan Nr. 112

"Berstig - Kopfbebauung Allöh"

und Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 103 „Berstig - Auf m Allöh“, Nr. 108 „Berstig - Madame Curie Straße Ost“ und Nr. 110 „Berstig - Über m Vossel“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 „Berstig - Kopfbebauung Allöh“

Planzeichnung M. 1 : 500