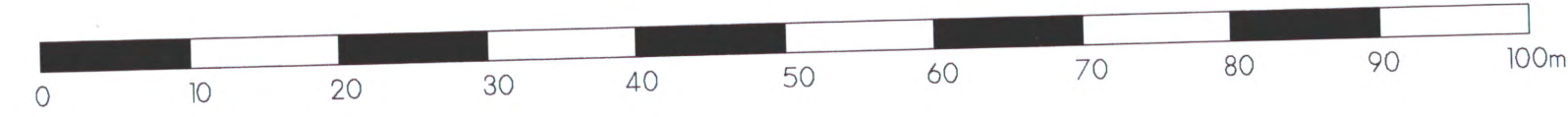


# STADT GUMMERSBACH

## Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 223

"Dieringhausen - Brüder-Grimm-Straße"

M.: 1:500 i.O.



WA ZwG	o	E
0,3	GF 300 m²	
FH	30°-45°	

**Grundplan**  
Dipl. Ing. Jürgen Seebach  
Öffentl. best. Vermessungsingenieur  
Leimbachstraße 207-209  
57074 Siegen  
Tel. 0271-334404  
Fax 0271-331209

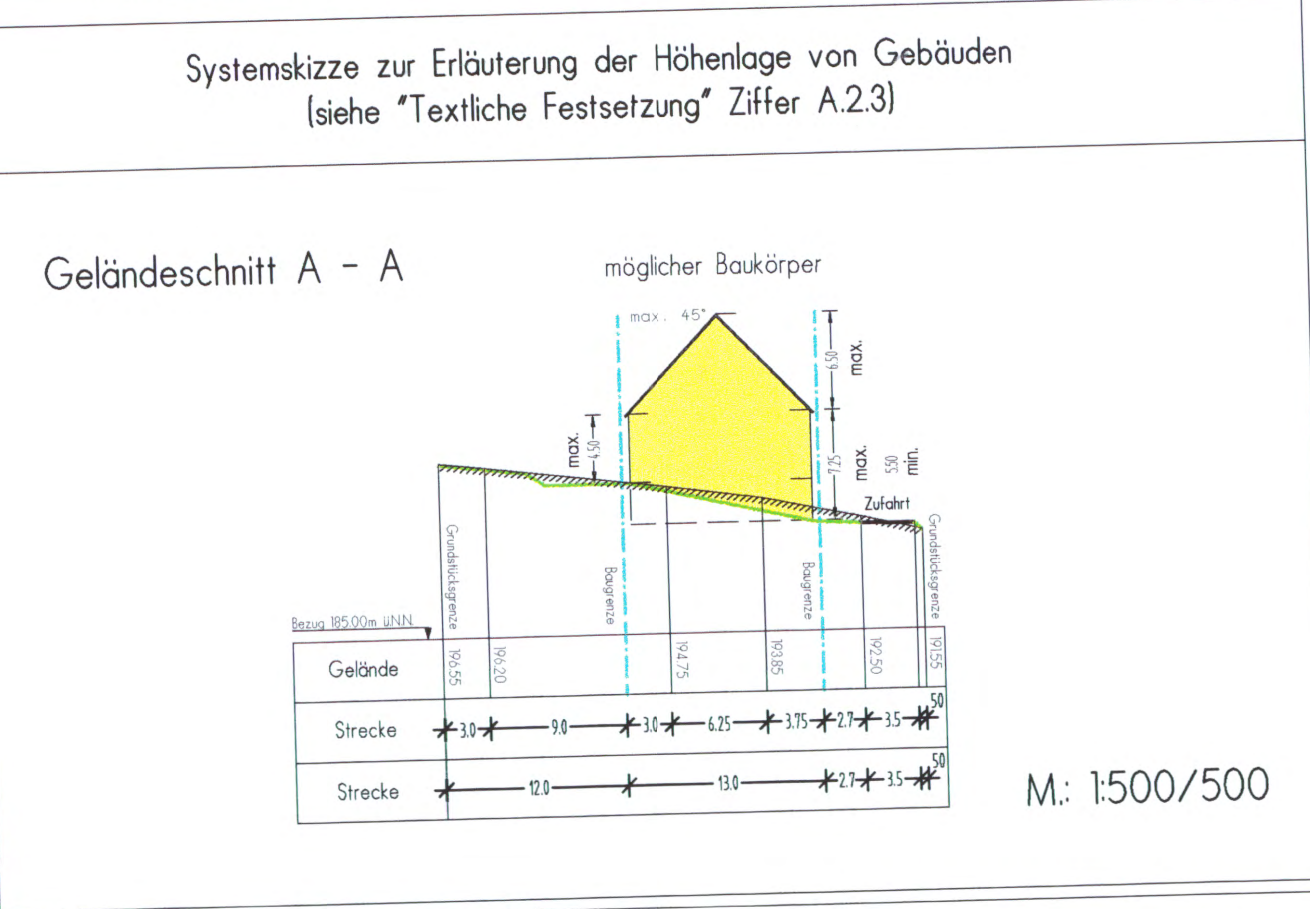
**Planunterlage / Katasternachweis**  
Diese Planunterlage ist zum Teil eine Abzeichnung, Vergrößerung, Verkleinerung der Katasterkarte. Sie wurde zum Teil neu kartiert nach einwandfrei festgelegter Vermessung und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis und der Ortlichkeit überein.  
Siegen, den  
Dipl. Ing. Jürgen Seebach  
Öffentl. best. Vermessungsingenieur  
Leimbachstraße 207-209, 57074 Siegen  
(Siegel)

**Geometrische Festlegung**  
Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.  
Siegen, den  
Dipl. Ing. Jürgen Seebach  
Öffentl. best. Vermessungsingenieur  
Leimbachstraße 207-209, 57074 Siegen  
(Siegel)

**Planbearbeitung:**

reinhof 15  
51580 reichshof  
tel.: 02297-90082-0  
fax: 02297-90082-9  
e-mail: H-K-Reichshof@onlinehome.de

reinhof-odenspiel,  
den 19.11.2003



**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2374).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - (BaunVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnraum vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichnungsverordnung 1990- (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 581).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV. NW. S. 439).
- Zeichenverordnung für Katasterwesen in Nordrhein-Westfalen (ZKatV des Innenministers vom 20.12.1978 - ID 2 - 7120).

**Anlagen**

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung  
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine "Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzerung" (in Begründung integriert)  
Zu diesem Bebauungsplan gehört ein "Hydrogeologisches Gutachten"  
Zu diesem Bebauungsplan gehört ein "Städtebaulicher Vertrag"

### Textliche Festsetzungen

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 II BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO  
Gemäß § 1 (1) BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen (Betriebe des Betriebs- und Gewerbebetriebs, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 III BauGB

2.1 Grundflächenzahl (GF) gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO  
Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist nicht zulässig.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) / Geschossfläche (GF) gemäß § 20 (3) BauNVO  
Bei der Berechnung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

2.3 Zulässige Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 (4) BauNVO

2.3.1 Maximal Fassadenhöhen / Gesamtgebäudehöhen  
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der in der Planzeichnung festgesetzten Fassadenhöhe (FH). Sie wird im Mittel je Einzelgebäude an der Bergseite und der Talseite des Gebäudes gemessen. Die zulässige Fassadenhöhe ergibt sich aus den Schnittpunkten der Fassade mit der Dachhaut und dem geplanten Gelände. Giebelflächen bleiben hierzulassen unberücksichtigt.

2.3.2 Überschreitungen der Fassadenhöhen  
Überschreitungen der festgesetzten Fassadenhöhen sind auf einer Länge von maximal 15 % der Gebäudelänge zulässig, soweit sie aus Rücksprünge der Fassade oder Zwerchhäuser resultieren.

3. Festsetzung über die höchst zulässige Zahl von Wohnungen gemäß § 9 III Nr. 6 BauGB  
Innerhalb des festgesetzten Baugbietes (WA) sind je Wohngebäude nur maximal 2 Wohnungen zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 III Nr. 25 BauGB

4.1 Maßnahme V.1  
Stellplatzflächen auf den Baugrundstücken sind mit infiltrationstauglichen Oberflächenbefestigungen herzustellen, z.B. breittufige Pflaster, Cokopflaster, Schotterrasen, Rasenkarmersteine. Ein versiegelter Unterbau ist unzulässig.

5. Festsetzungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 III Nr. 25 a BauGB

5.1 Begründungsmaßnahme B.1  
Erlang der westlichen Grundstücksgrenzen ist eine mindestens 3 m breite Pflanzung aus Landschaftsgehölzen anzulegen. Die Anpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenspezifische im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungsphase funktionsgerecht mit einheimischen bodenständigen Arten zu ersetzen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.

Bäume und Sträucher für freiwachsende Laubgehölzartige Hanbäume (Carpinus betulus), Eberesche bzw. Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Hosenfuß (Cornus ovalata), Stechhülse / Spähe (Ilex aquifolium), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Roter Holunder (Sambucus racemosa), Engfrüchtiger Weibdorn (Crataegus monogyna), Hundrose (Rosa canina), Feldrose (Rosa arvensis), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Faulbaum (Fraxinus alba), Blau-Hartweige (Cornus sanguinea), Brombeere (Rubus fruticosus agg.), Salweide (Salix caprea).

Pflanzgröße: Sträucher: v. Str., 3-5 Triebe, 80-100 cm  
Bäume: Hai, 2-3 x v., 150-175 cm  
Pflanzabstand: "verhältnis"-versand: 1 x 1,20 m bei mittel bis hochwachsenden Sträuchern, 0,50 x 0,80 bei niedrig wachsenden Sträuchern, Dreiecksverband, Bäume in Gruppen, Anteil ca. 25%.

5.2 Begründungsmaßnahme B.2  
Die nicht überbauten Grundstücksflächen auf den Baugrundstücken sind, soweit sie nicht für zulässige Stellplätze und Garagen gemäß § 12 sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen (Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern, Rasenflächen) zu gestalten und so zu unterhalten, je 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubb Baum 1 oder 2. Ordnung sowie ein hochstämmiger Nadelbaum anzupflanzen. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist auf höchstens 10 % der gesamt zu begründenden Fläche zu beschränken. Die Anpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenspezifische im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungsphase funktionsgerecht mit einheimischen bodenständigen Arten zu ersetzen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.

Bäume: Winterlinde (Tilia cordata), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Rosskastanie (Aesculus hippocastanum), Walnus (Juglans regia), Hartriebe (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Eberesche -Vogelbeere-Sorbus aucuparia).  
Pflanzgröße: Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, SU 14-16.  
Pflanzgröße: Bäume 2. Ordnung: Heister, 2 x verpflanzt, SU 12-15 h.

6. Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 III Nr. 25 b BauGB

Hinweis:  
Zwischenhandlungen gegen Festsetzungen gemäß § 9 III Nr. 25 b BauGB können als Ordnungswidrigkeit gemäß § 218 BauGB verfolgt und mit einer Geldbuße bis zu € 10.000,- geahndet werden.

6.1 Erhaltungsmaßnahme E.1  
Die in der Planzeichnung mit der Ziffer E.1 bezeichneten Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit durch einheimische bodenständige Arten zu ersetzen. Beeinträchtigungen des Bestandes infolge Erschließung und Bebauung der Grundstücke sind zu vermeiden. Bei Bedarf sind Schutzmaßnahmen während der Bauphase durchzuführen.

B. Gestaltungsmaßnahmen gemäß § 86 BauO NW

Hinweis:  
Zwischenhandlungen gegen die getroffenen Gestaltungsmaßnahmen 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,- geahndet werden.

### Planzeichenerklärung

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB**

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA ZwG Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)  
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
siehe "Textliche Festsetzungen" Ziffer A.4

2. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 16, 17 BauNVO)

GF 300 m² Geschossfläche (GF) mit Flächenangabe als Höchstmaß  
0,3 Grundflächenzahl (GRZ) siehe "Textliche Festsetzungen" Ziffer A.2.1  
FH Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (Fassadenhöhe)  
siehe "Textliche Festsetzungen" Ziffer A.2.3

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

o offene Bauweise  
E nur Einzelhäuser zulässig  
Baugrenze

4. Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

o Straßenverkehrsflächen  
o Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

B1 Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahme mit Kennziffer siehe "Textliche Festsetzungen" Ziffer A.6  
E1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

o Erhaltung Bäume  
E1 Erhaltungsmaßnahme mit Kennziffer siehe "Textliche Festsetzungen" Ziffer A.7

6. Sonstige Planzeichen

o Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
o Zweckbestimmung Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Begünstigte der Rechte: Anlieger  
o Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Beschränkung der Zahl der Wohnungen	
GRZ	GFZ
Höhe baulicher Anlagen (FH)	Dachneigung

o Geplante Grundstücksgrenze (unverbindlicher Vorschlag)  
793,91 m² Geplante Grundstücksgröße (unverbindlicher Vorschlag)

**B. Gestaltungsmaßnahmen gem. § 86 BauO NW**

o 30°-45° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß  
o Einzuhaltende Hauptfirstrichtung

**C. Planzeichen der Planunterlage / Vermaßung / Sonstiges**

o Flurstücksgrenze  
z.B. 3822 Flurstücksnummer  
o Bestandshöhe in Meter (m) über Normal Null (üNN)  
o Maßlinie  
o Schnittlinie mit Blickrichtung

### Verfahrensvermerke

(Hinweis: BPU-Aussch. = Bau-/ Planungs- und Umweltausschuss) im Sinne des § 30 Abs. 1

**Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss**  
Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss des BPU-Aussch. vom 23.09.2003 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt worden. Der BPU-Aussch. hat am 25.11.2003 gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes auf die Dauer eines Monats öffentlich auszuliegen.

Gummersbach, den 28.11.2003  
(Siegel) (Stadtverordneter) (Stadtverordneter)

**Offenlegung**  
Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 07.01.2004 bis 09.02.2004 einschließlich öffentlich ausliegen.

Gummersbach, den 27.02.2004  
(Siegel) (Bürgermeister)

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt hat diesen, entsprechend seiner Beschlussfassung über Anregungen geänderten und ergänzten, Bebauungsplan am 02.06.2004 gemäß § 7 Gemeindeordnung, § 10 BauGB und § 86 BauO NW als Satzung beschlossen.  
\* i.V.mit § 2 Abs. 1

Gummersbach, den 07.06.2004  
(Siegel) (Bürgermeister) (Stadtverordneter)

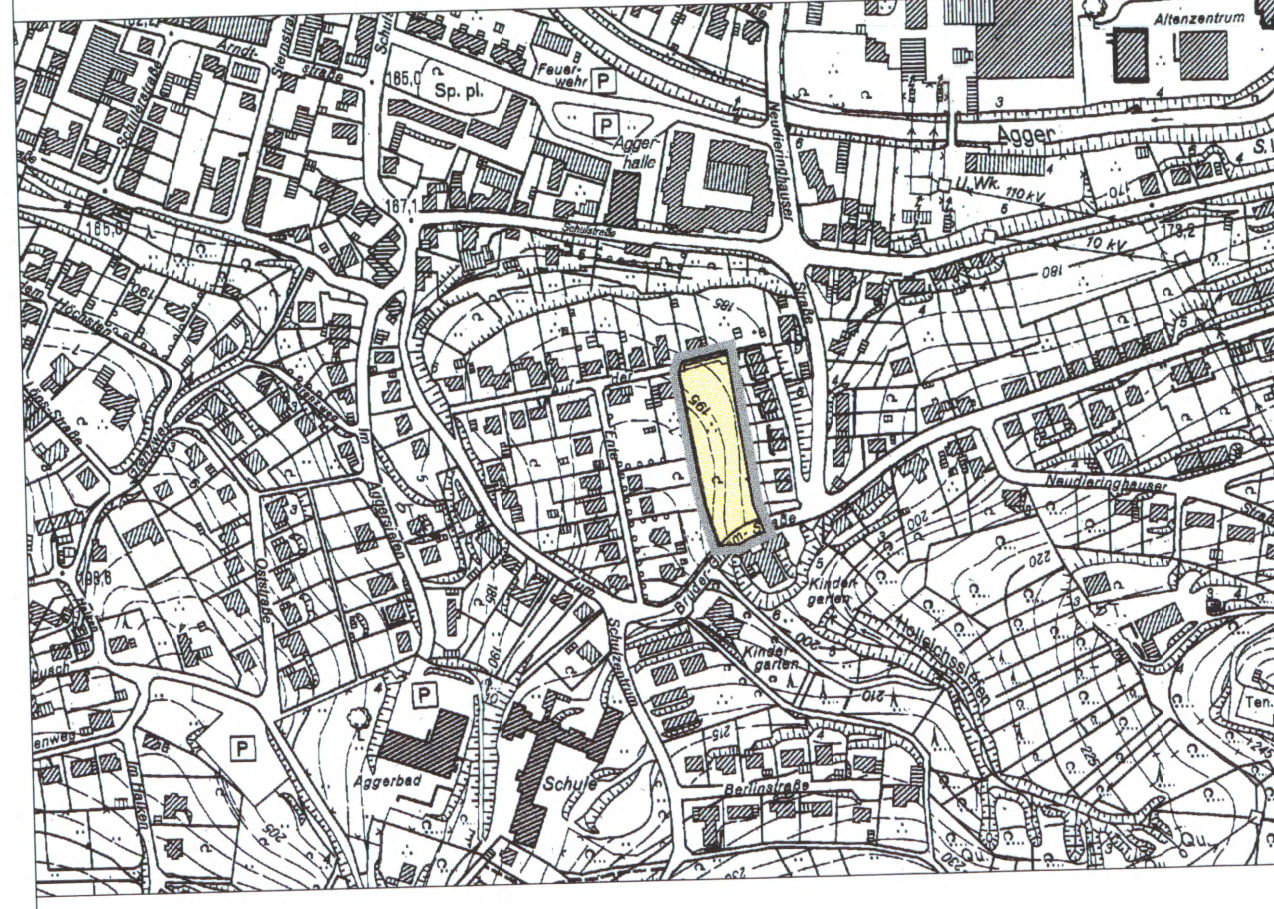
**Bekanntmachung**  
Dieser Bebauungsplan ist mit dem am 16.08.2004 angeordneten amtlichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am 04.09.2004 in Kraft getreten.

Gummersbach, den 04.09.2004  
(Siegel) (Bürgermeister)

**Ausfertigung**  
Diese Ausfertigung stimmt mit dem Original-Bebauungsplan in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 02.06.2004 und der nachträglichen Änderung vom überein.

Gummersbach, den 07.06.2004  
(Siegel) (Bürgermeister)

### Übersichtslageplan M.: 1:5.000 i.O.



**STADT GUMMERSBACH**

# Bebauungsplan Nr. 223

"Dieringhausen - Brüder-Grimm-Straße"

M.: 1:500 i.O.

6126-20 BP 223