# BEBAUUNGSPLAN NR. 85
# "BERSTIG-MÜHLHELL"

## 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 – ZE2 – 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 14.07.1981.

## Aufhebung bestehender Festsetzungen

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1 a "Art und Maß der baulichen Nutzung", 3. Änderung (Berstig) werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 aufgehoben.

## A) Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

1. Einschränkung von Nutzungen

   Die in § 6 (2) 4 BauNVO vorgesehenen "sonstigen Gewerbebetriebe" sind in dem in der Planzeichnung festgesetzten Mischgebiet gemäß § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

2. 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.

   Über dem an das jeweilige Gebäude angrenzenden mittleren Niveau der Wilhelm-Breckow-Allee sind maximal vier Vollgeschosse zulässig.

3. Geschoßflächenzahl

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

4. Garagen

4.1 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.
Die Zufahrt zu Garagen ist nur von der Wilhelm-Breckow-Allee her zulässig.

4.2 Außerhalb der Baugrenzen sind Garagen möglich.

5. Zufahrten

   Die Zufahrt zu den Gebäuden ist nur von der Wilhelm-Breckow-Allee her zulässig.

6. Beheizung von Gebäuden

   Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 "Berstig-Mühlhell" dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 23 BBauG zur Beheizung von Gebäuden Mineralöl und Kohle nicht verwendet werden.

7. Gemeinschaftsantennenanlage

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

8. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen

8.1 Erhaltung von Bäumen

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

8.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entsprechend der Planzeichnung ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den Grundstücken 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) Festsetzung gemäß § 9 a BBauG

Bauvorhaben, Einrichtungen etc., bei denen Abwasser anfällen, dürfen erst dann bezogen bzw. in Betrieb genommen werden, wenn die erweiterte Kläranlage Krummenohl des Aggerverbandes fertiggestellt ist und die baulichen Voraussetzungen am Hauptsammler Ost in Abstimmung mit den zuständigen Behörden geschaffen sind.

Regenwasser darf erst nach Fertigstellung des im Bebauungsplan festgesetzten Regenrückhaltebeckens in den Seßmarbach eingeleitet werden.

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

1. Dachform

   In den Baugebieten dürfen innerhalb einer jeden durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche unterschiedliche Dachformen nur baugruppenweise verwendet werden. Als Baugruppe gelten Hausgruppen mit mindestens drei 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 maximal 0,50 m, die Ortgangsüberstände maximal 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 Traufenlänge 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 nicht zulässig.

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.

## ERLÄUTERUNGEN

**Art der baulichen Nutzung**
- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet

**Maß der baulichen Nutzung**
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. III
- Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,4
- Geschoßflächenz. (GFZ) z.B. 1,0

**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. III | Bauweise z.B. o |
|---|---|
| GRZ z.B. 0,4 | GFZ z.B. 1,0 |
| Dachform z.B. SD | Dachneigung z.B. 30°-45° |

**Verkehrsflächen**
- Verkehrsflächen
- Öffentliche Parkflächen (P)
- Straßenbegrenzungslinie

**Grünflächen**
- Öffentliche Grünfläche Parkanlage
- Öffentliche Grünfläche Spielplatz
- Öffentliche Grünfläche Parkanlage (Wald) (WALD)
- Pflanzbindungen

**Sonstige Festsetzungen**
- anzupflanzender Baum
- zu erhaltender Baumbestand mit eingemessenen Bäumen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**
- Gasleitung
- mit Leitungsrechten lr./für Abwässer A. zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger/Stadt (lr. Vers./ lr. A. Stadt)

**Wasserflächen**
- Fläche für die Wasserwirtschaft
- Gerinne

**Darstellung des Bestandes**
- Höhenpunkte z.B. 227,6
- Polygonpunkte z.B. ○ 2106
- Parzellennummern z.B. 1321
- Höhenlinien z.B. —260—
- Parzellengrenze
- vorhandenes Gebäude
- Abgrenzung von Baumbeständen

## Planunterlage

Die vorl. Plangrundlage ist – z. T. eine ~~Neufassung~~ Vergrößerung der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden ~~aus Neumessung~~ im Maßstab 1:1000 durch ~~Aufnahme~~ – vereinf. – Teil-Neuvermessung. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (z. B. Gebäude). Die vorl. Plangrundlage wurde – z. T. – neu kartiert nach einwandfr. Fortf. Vermss. (Nr. 55 FA II) – ~~entzerrten Teil-Neuvermessungen aus Neumessung, Teil-Neuvermessung und Verm. Skt.~~. Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.

Gummersbach, den 3.02.1982 — Dipl. Ing. J. Harens, Öff. best. Vermessungsingenieur, gez.: Harens

## Katasternachweis

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Gummersbach, den 3.02.1982 — Dipl. Ing. J. Harens, Öff. best. Vermessungsingenieur, gez.: Harens

## Geometrische Festlegung

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

Gummersbach, den 3.02.1982 — Dipl. Ing. J. Harens, Öff. best. Vermessungsingenieur, gez.: Harens

## Entwurf

Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH

Gummersbach, den 5.02.1982 — Entwicklungsgesellschaft Gummersbach m. b. H., gez.: Sisting, gez.: Hubai

## Baudezernat

Gummersbach, den 5.02.1982 — I.V. gez.: Reif, Techn. Beigeordneter

---

4. Ausfertigung

Diese Ausfertigung stimmt mit dem Original-Bebauungsplan in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 14.07.1981 überein.

Gummersbach, den 8.02.1982

Stadt Gummersbach

## Verfahren

### Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluß

Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluß des Rates vom 9.10.1980, gemäß § 2(1) BBauG aufgestellt worden. Der Rat hat am 25.03.1981 beschlossen, diesen Bebauungsplan auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Gummersbach, den 8.02.1982

(Siegel) gez. Sülzer, Bürgermeister — gez. Häring, Stadtverordnete

### Offenlegung

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 2a (6) BBauG in der Zeit vom 30.04.1981 bis 1.06.1981, einschließlich öffentlich ausgelegen.

Gummersbach, den 8.02.1982

gez.: Dr. Kochheim, 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 14.07.1981 gemäß § 4 Gemeindeordnung, § 10 BBauG und § 103 BauONW i.V.m. § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung der BBauG als Satzung beschlossen.

Gummersbach, den 8.02.1982

(Siegel) gez.: Sülzer, Bürgermeister — gez.: Häring, Stadtverordneter

### Genehmigung

Diesen Bebauungsplan habe ich mit Verfügung vom heutigen Tag Az 35.2.12-6101-5047/82 gemäß § 11 BBauG unter Auflagen genehmigt.

Köln, den 14. Mai 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 1.06.1982

Der Oberkreisdirektor, I. A.: gez. Holbeck

### Bekanntmachung

Dieser Bebauungsplan ist mit der am 28.06.1982 angeordneten amtlichen Bekanntmachung der Genehmigungen des Regierungspräsidenten und des Oberkreisdirektors gemäß § 12 BBauG am 14.07.1982 in Kraft getreten.

Gummersbach, den 15.07.1982

(Siegel) Stadtdirektor, gez. Dr. Kochheim

# STADT GUMMERSBACH

# BEBAUUNGSPLAN NR. 85
# "BERSTIG-MÜHLHELL"