STADT GUMMERSBACH

Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 220

"Derschlag - Manshagen - Ost"

M.: 1:500 i.O.

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

N

Nutzungsschablonen					
WA 1 Wo	B	WA 2 Wo	B	WA 3 Wo	B
0,3	0,6	0,3	0,6	0,35	0,6
FH 1	SD 30°-45°	FH 2	SD 30°-45°	FH 1	SD 30°-45°

Planunterlage / Katasternachweis

Diese Planunterlage ist zum Teil eine Abzeichnung, Vergrößerung, Verkleinerung der Katasterkarte. Sie wurde zum Teil neu kartiert nach einwandfreier Fortführungsvermessung und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis und der Örtlichkeit überein.

Gummersbach den .....

öffentlich bestellter Vermessungs-ing.

(Siegel)

Geometrische Festlegung

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

Gummersbach den .....

öffentlich bestellter Vermessungs-ing.

(Siegel)

bestmann + partner
gesamtplanung landschaftsplanung

städtebau & landschaftsplanung

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

STADTPLANER & GÄSTE
BÜRO FÜR DIE GEMEINDE

Kuma

reichshof-odenspiel, den 21.07.2003

Dipl. - Ing. Thomas Krieger
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
51643 Gummersbach Wilhelmstraße 13
Tel. 02261/31001 Fax 02261/32064

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) BauGB

1.1 Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO
Gem. § 1(6) BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

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

2.1 Geschossflächenzahl gemäß § 20 (3) BauNVO
Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in "nicht Vollgeschossen" einschließlich der zu ihren gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

2.2 Zulässige Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 i.Vm. § 18 BauNVO

2.2.1 Maximal Fassadenhöhe / Gesamtgebäudehöhe
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 gewachsenen Geländeniveau. Geländeliften bleiben hierbei unberücksichtigt.

Baugebiet		zulässige Fassadenhöhe (FH) talseits	zulässige Fassadenhöhe (FH) bergseits
FH 1	maximal	4,50 m (gegliedertes Gelände)	4,50 m (gegliedertes Gelände)
FH 2	minimal	5,50 m (gegliedertes Gelände)	-
	maximal	7,25 m (gegliedertes Gelände)	4,50 m (gegliedertes Gelände)

Die Gesamtgebäudehöhe darf die gegliederten Schnittpunkte der Fassaden mit der Dachhaut um nicht mehr als 0,50 m, unter Einhaltung der festgesetzten Dachneigung und Dachformen, überschreiten. Nicht berücksichtigt werden untergeordnete Gebäudeteile wie Antennen, Schornsteine, ...

2.2.2 Ausnahmen zu Überschreitungen der Fassadenhöhen
Überschreitungen der festgesetzten Fassadenhöhen sind auf einer Länge von maximal 15 % der Gebäudelänge zulässig, soweit sie aus Rücksprüngen der Fassade oder Zwerchhäusern resultieren.

3. Abweichende Bauweise
Gemäß § 22 (4) BauNVO wird festgesetzt, dass nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Gesamtlänge von nicht mehr als 16 m zulässig sind.

4. Festsetzung über die höchst zulässige Zahl von Wohnungen gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
Innerhalb der festgesetzten Baugebiete WA 1 und WA 3 ist je Wohngebäude nur maximal 1 Wohnung zulässig. Innerhalb des festgesetzten Baugebiets WA 2 ist je Wohngebäude nur maximal 2 Wohnungen zulässig.

5. Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

5.1 Vermeidungsmaßnahme V 1
Zufahrten und Stellplätze auf neuen Baugrundstücken sowie die öffentlichen Fuß- und Wirtschaftswege sind als infiltrationsfähige Oberflächenbefestigung, z.B. als breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine herzustellen. Ein versiegelter Unterbau ist unzulässig.

5.2 Ausgleichsmaßnahme A 1
Der in der Planzeichnung mit der Kennziffer A 1 festgesetzte bestehende Fichtenbestand, Kiefernforst und die vorhandene Fettwiese sind in eine höhenmäßig gestufte mehrschichtige, arten- und strukturreiche Waldrandzone mit Waldbaum (durch natürliche Entwicklung entstehend) und einem Waldmantel aus Sträuchern in Durchmischung mit Bäumen 2. Ordnung umzuwandeln. Die Sträucher (kein-, mehr- und hochwüchsig) haben bei ca. 65 % die Bäume 2. Ordnung ca. 35 % der Pflanzung auszubilden. Die Umwandlung ist vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen außerhalb der Vegetationsperiode im Winterhalbjahr im Zeitraum vom 01.10. - 15.03. des Jahres durchzuführen. Zusätzlich ist entlang der zum Wald hin eingebrachten Grundstücksseiten eine ca. 2 m breite mit Dornen bewehrte Hecke anzulegen. Die Anpflanzungen des Waldrandes und die Hecke sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht mit einheimischen bodenständigen Arten zu ersetzen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.

WALDRAND:
Sträucher, kein- bis mehrhochwüchsig: Blut-Hartriegel (Cornus sanguinea), Faulbaum (Frangula alnus), Wald-Geißblatt (Lonicera periclymenum), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Brombeere (Rubus fruticosus agg.), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Roter Holunder (Sambucus racemosa)
Sträucher, hochwüchsig: Haselnuß (Corylus avellana), Feldahorn (Acer campestre), Salweide (Salix caprea), Wei8dorn (Crataegus monogyna, C. laevigata), schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Bäume 2. Ordnung: Hainbuche (Carpinus betulus), Vogel- bzw. Wildkirsche (Prunus avium), Eberesche bzw. Vo-gelbeere (Sorbus aucuparia), Zitter-Pappel (Populus tremula)
Pflanzgröße: Sträucher: 5v., 2-3 x v., 60-100 h, Bäume: Hei., 2 x v., 125-150 h
Pflanzabstand/-verband: 1,50 x 1,50 m bei mittel bis hochwüchsenden Sträuchern, 0,50 x 0,80 bei niedrig wachsenden Sträuchern, Dreieckverband, Bäume in Gruppen

HECKE:
Sträucher, bewehrt: Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Weißdorn (Crataegus monogyna, C. laevigata)
Pflanzgröße: Str., 2-3 x v., 60-100 h
Pflanzabstand/-verband: 1,00 x 1,20 m bei mittel bis hochwüchsenden Sträuchern, 0,50 x 0,80 bei niedrig wachsenden Sträuchern, Dreieckverband

5.3 Ausgleichsmaßnahme A 2
Die in der Planzeichnung mit der Kennziffer A 2 festgesetzten Flächen sind als parkartige Extensivwiesen mit Laubbäumen zu gestalten. Je 250 m² ist ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen. Die Wiesenfläche sind extensiv zu bewirtschaften (max. 2-malige Pflegemahd pro Jahr). Zusätzlich ist entlang der zur parkartigen Anlage hin eingebrachten Grundstücksseiten eine ca. 2 m breite mit Dornen bewehrte Hecke anzulegen. Die Anpflanzungen der parkartigen Anlage und der Hecke sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht mit einheimischen bodenständigen Arten zu ersetzen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.

PARKARTIGE ANLAGE
Laubbäume: Winterlinde (Tilia cordata), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Rosskastanie (Aesculus hippocastanum), Walnuß (Juglans regia), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica)
Pflanzgröße: Bäume Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, StU 14-16

HECKE:
Sträucher, bewehrt: Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Weißdorn (Crataegus monogyna, C. laevigata)
Pflanzgröße: Str., 2-3 x v., 60-100 h
Pflanzabstand/-verband: 1,00 x 1,20 m bei mittel bis hochwüchsenden Sträuchern, 0,50 x 0,80 bei niedrig wachsenden Sträuchern, Dreieckverband

6. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

6.1 Begrünungs- / Gestaltungsmaßnahme B 1 "Spielplatz"
Auf der in der Planzeichnung mit der Kennziffer B 1 festgesetzten öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz und zwei grüßkranige Laubbäume 1 Ordnung und je 100 m² Spielplatzfläche ein Solitärstrauch anzupflanzen. Die Anpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht mit einheimischen bodenständigen Arten zu ersetzen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.

Laubbäume 1. Ordnung: Gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsior), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata), Rosskastanie (Aesculus hippocastanum), Walnuß (Juglans regia), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Eberesche -Vogelbeere- (Sorbus aucuparia), Wei8- / Sandbirke (Betula pendula)
Pflanzgröße: Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, StU 14-16, Bäume 2. Ordnung: Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-200 h

Obstgehölze:
Apfelsorten: Großer Rheinischer Bohnapfel, Riesen Boikenapfel, Roter Boskoop, Jakob Lebel, Danziger Kantapfel, Doppelte Luxemburger Renette, Rheinischer Winterrambour, Rheinische Schafnase, Ontenapfel
Birnensorten: Gute Luise, Grte Grüne, Katzenkopf,
Kirschsorten: Rote Knorpelkirsche, Büttners Gelbe Knorpelkirsche, Geisepfitter,
Pflaumen: Deutsche Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge sowie diverse oberbergische Lokalsorten
Pflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang mind. 10 cm, Kronenansatz in 1,8-2,0 m Höhe

6.3 Begrünungs- / Gestaltungsmaßnahme B 3 "Gartenland"
Auf den in der Planzeichnung mit der Kennziffer B 3 festgesetzten privaten Grünflächen, Zweckbestimmung Gartenland sind Nebenanlagen und Terrassen, Gartenwege etc. bis zu einer Gesamtgröße von max. 50 m² je Grundstück zulässig. Nicht zulässig ist hier die Anlage von Stellplätzen und Garagen. Die übrigen Bereiche sind als Vegetationsflächen Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen zu gestalten und so zu unterhalten. Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum 1 oder 2. Ordnung sowie ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist auf höchstens 10 % der gesamt zu bepflanzenden Fläche zu beschränken. Zusätzlich sind die an den gegliederten Waldrand bzw. an die Maßnahme A 2 angrenzenden Grundstücksseiten einzuzäunen, es darf an diesen Seiten kein Gartenzor vorgesehen werden und es ist an diesen Seiten eine mit Dornen bewehrte Hecke (Pflanzdichte siehe Maßnahme A 1) anzupflanzen. Die Anpflanzung auf den einzelnen Grundstücken ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht mit einheimischen bodenständigen Arten zu ersetzen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.

Laubbäume: Winterlinde (Tilia cordata), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Rosskastanie (Aesculus hippocastanum), Walnuß (Juglans regia), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Eberesche -Vogelbeere- (Sorbus aucuparia), Wei8- / Sandbirke Betula pendula)
Pflanzgröße: Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, StU 14-16, Bäume 2. Ordnung: Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-200 h

Obstgehölze:
Apfelsorten: Großer Rheinischer Bohnapfel, Riesen Boikenapfel, Roter Boskoop, Jakob Lebel, Danziger Kantapfel, Doppelte Luxemburger Renette, Rheinischer Winterrambour, Rheinische Schafnase, Ontenapfel
Birnensorten: Gute Luise, Grte Grüne, Katzenkopf,
Kirschsorten: Rote Knorpelkirsche, Büttners Gelbe Knorpelkirsche, Geisepfitter,
Pflaumen: Deutsche Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge sowie diverse oberbergische Lokalsorten
Pflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang mind. 10 cm, Kronenansatz in 1,8-2,0 m Höhe

6.4 Begrünungs- / Gestaltungsmaßnahme B 4 "Straßenraum"
Auf den in der Planzeichnung mit der Ziffer B 4 festgesetzten Standorten ist jeweils ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen. Die Pflanzbeete für Laubbäume sind als offene, versickerungsfähige Fläche von mindestens 2,00 x 1,50 m zu gestalten und gegen Überfahren zu schützen. Sie sind mit Stauden zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind gemäß Landschaftsgärtnerischen Fachbeitrag zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht mit Arten aus der folgenden Pflanzenauswahlliste zu ersetzen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.

Laubbäume: Kegel-Feldahorn (Acer campestre 'Elsrijk'), Stauden-Eberesche (Sorbus aucuparia 'Fastigiata'), Kugel-Ahorn (Acer platanoides 'Globosum'), Baum-Weißdorn (Crataegus x lavalleei), Weißdorn (Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet')
Pflanzgröße: H., 3 x v., StU 14-16,

Sträucher: Alpen-Johannisbeere Ribes alpinum 'Schmidt'), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Feld-Rose bzw. Kriech-Rose (Rosa arvensis), Bibernell-Rose (Rosa pimpinellifolia), Glanz-Rose (Rosa nitida), Filzfingerstrauch (Potentilla fruticosa in Sorten), Kranzspiere (Stephanandra incisa)
Pflanzgröße/Pflanzabstand/-verband: Str., 2-3 x v., 40-60 h, Dreieckverband, 0,50 m x 0,80 m

6.5 Begrünungs- / Gestaltungsmaßnahme B 5 "Regenwasserversickerungsflächen"
Die Sohlen und die Innenböschungen der Regenwasserversickerungsflächen sind mit Landschaftsrasen (strandortgerechte Gras- und Kräutermischung) zu begrünen. Die Randzonen der Fläche sind mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern geschlossen zu bepflanzen. Die Anpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht mit Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu ersetzen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.

Laubbäume 2. Ordnung: Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche bzw. Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Haselnuß (Corylus avellana), Stechhülse / Ilpalme (Ilex aquifolium), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Roter Holunder (Sambucus racemosa), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Hundsrose (Rosa canina), Feldrose (Rosa arvensis), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Faulbaum (Frangula alnus), Brombeere (Rubus fruticosus agg.), Salweide (Salix caprea)
Pflanzgröße: Bäume 2. Ordnung: Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-200 h
Sträucher: Str., 2-3 x v., 60-100 h

8. Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NW
Hinweis
Zuwiderhandlungen gegen die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen können als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 84 (1) Nr. 20 in Verbindung mit (3) BauO NW mit einer Geldbuße bis zu 50.000,-- € geahndet werden.

1. Dachformen
In den Allgemeinen Wohngebieten sind für die zu Wohnzwecken dienenden Gebäude als Dachformen nur Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 45° für die Hauptdachflächen zulässig. Krüppelwalmdächer, auch bei einem Krüppelwalm weniger als 1/3 der Dachhöhe, sind hier nicht zulässig. Für Garagen, Carports und sonstige untergeordnete bauliche Anlagen sind auch Flachdächer zulässig.

2. Dachaufbauten / - Dacheinschnitte
Dachaufbauten und Zwerchhäuser dürfen in der Summe der Einzellängen nicht mehr als 1/ der Trauflänge betragen. Die Einzellänge darf max. 1/ Auflänge der Traufe betragen. Von Ortgängen ist jeweils ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten. Zwischen First und Ansatz Dachaufbau bzw. Zwerchhaus muss mind. ein Abstand von 1,00 m eingehalten werden. Dacheinschnitte sind unzulässig.

3. Dachüberstände
Die Dachüberstände sind nur bis max. 0,60 m zulässig, es sei denn, größere Dachüberstände sind zur Überdachung von Garagen, Carports oder Stellplätzen vorgesehen (integrierter Kfz-Abstellplatz).

4. Fassadengestaltung
Die Verwendung von Wertstoffen mit spiegelnden Oberflächen sowie Werkstoffimitationen aller Art, wie z. B. Kunststoff-Fassadenplatten mit Schieferstruktur oder Teerpappen sind nicht zulässig. Solaranlagen sind von dieser Gestaltungsfestsetzung ausgenommen.

5. Stellplätze für Abfallbehälter
Außerhalb von Gebäuden sind Abfallbehälter so unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sind.

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 1 Wo — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) mit Kennziffer
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) siehe "Textliche Festsetzungen" unter Ziffer A.4

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

0,6 — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß siehe "Textliche Festsetzungen" Ziffer A2.1
0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)
FH 1 — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (Fassadenhöhe mit Kennziffer) siehe "Textliche Festsetzungen" Ziffer A2.2

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

B — abweichende Bauweise siehe "Textliche Festsetzungen" unter Ziffer A.3
Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung Fußweg
P — Öffentliche Parkfläche
WW — Wirtschaftsweg

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen
GL — Zweckbestimmung: Private Grünfläche "Gartenland"
AG — Zweckbestimmung: Private Grünfläche "Ausgleichsgrün"
Zweckbestimmung: Öffentliche Grünfläche "Spielplatz"

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

RV — Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung: Regenwasserversickerungsfläche

7. Flächen für Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald

8. 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)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
A1 — Ausgleichsmaßnahme mit Kennziffer siehe "Textliche Festsetzungen" unter Ziffer A.5.2 und A 5.3
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Anpflanzen Bäume
B1 — Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahme mit Kennziffer siehe "Textliche Festsetzungen" unter Ziffer A.6.1 bis A.6.5
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)
L — Landschaftsschutzgebiet

9. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
L — Zweckbestimmung Leitungsrecht
Begünstigte der Rechts: Stadt Gummersbach, angrenzende Grundstückseigentümer und sonstige Versorgungsträger
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Max. Zahl der Wohnungen	
GRZ	GFZ
Höhe baulicher Anlagen	Dachform/Dachneigung

Nutzungsschablone

B. Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NW

Geplante Grundstücksgrenze (unverbindlicher Vorschlag)
30°-45° — Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
Dachformen: SD: Satteldach

C. Planzeichen der Planunterlage / Vermassung

Flurstücksgrenzen
z.B. 139 — Flurstücksnummern
Bestandsböschung
278.00 — Höhenschichtlinie
276.84 — Bestandshöhe über Normal Null (üNN)
6.00 — Maßlinie
Straßenachse (nachrichtliche Übernahme Straßenbauvorentwurf)
27.25 — Geplante Straßenhöhen in Meter (m) über Normal Null (üNN) im Bereich der Straßenachse (nachrichtliche Übernahme Straßenbauvorentwurf)

Verfahrensvermerke

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

Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss — Im Sinne des § 30

Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss des BPU-Ausschuss vom 14.05.2003 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt worden. Der BPU-Ausschuss hat am 22.07.2003 gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes auf die Dauer eines Monates öffentlich auszulegen.

Gummersbach, den 25.07.2003 — (Stadtverordneter) — (Stadtverordneter)

Offenlegung

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 20.08.2003bis 22.09.2003 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Gummersbach, den 25.09.2003 — (Beigeord.) — (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat diesen, entsprechend seiner Beschlussfassung über Anregungen geänderten und ergänzten, Bebauungsplan am 11.12.2003 gemäß § 7 Gemeindeordnung, § 10 BauGB und § 86 BauO NW als Satzung beschlossen.

Gummersbach, den 15.12.2003 — (Bürgermeister) — (Stadtverordneter)

Bekanntmachung

Dieser Bebauungsplan ist mit der am 08.03.2004 angeordneten amtlichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am 17.03.2004 in Kraft getreten.

Gummersbach, den 18.03.2004 — (Bürgermeister)

A. . Ausfertigung

Diese Ausfertigung stimmt mit dem Original-Bebauungsplan in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 11.12.2003 und der vorstehenden Änderung von ..... überein.

Gummersbach, den 15.12.2003 — (Bürgermeister)

Bemerkungen

Rechtsgrundlagen

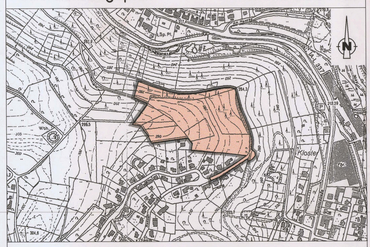
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
2. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NW S. 439)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
4. Zeichenverordnung für Katasterwesen in Nordrhein-Westfalen (RdErl. des Innenministers vom 20.12.1978 - ID 2 - 7120)

Anlagen

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung
Zu diesem Bebauungsplan gehört ein "Hydrogeologisches Gutachten"
Zu diesem Bebauungsplan gehört ein "Landschaftspflegerischer Fachbeitrag"
Zu diesem Bebauungsplan gehört ein "Städtebaulicher Vertrag"
Zu diesem Bebauungsplan gehört ein "Erschließungsvertrag"

Übersichtslageplan

M.: 1:5.000 i.O.



STADT GUMMERSBACH

Bebauungsplan Nr. 220

"Derschlag - Manshagen - Ost"

M.: 1:500 i.O.