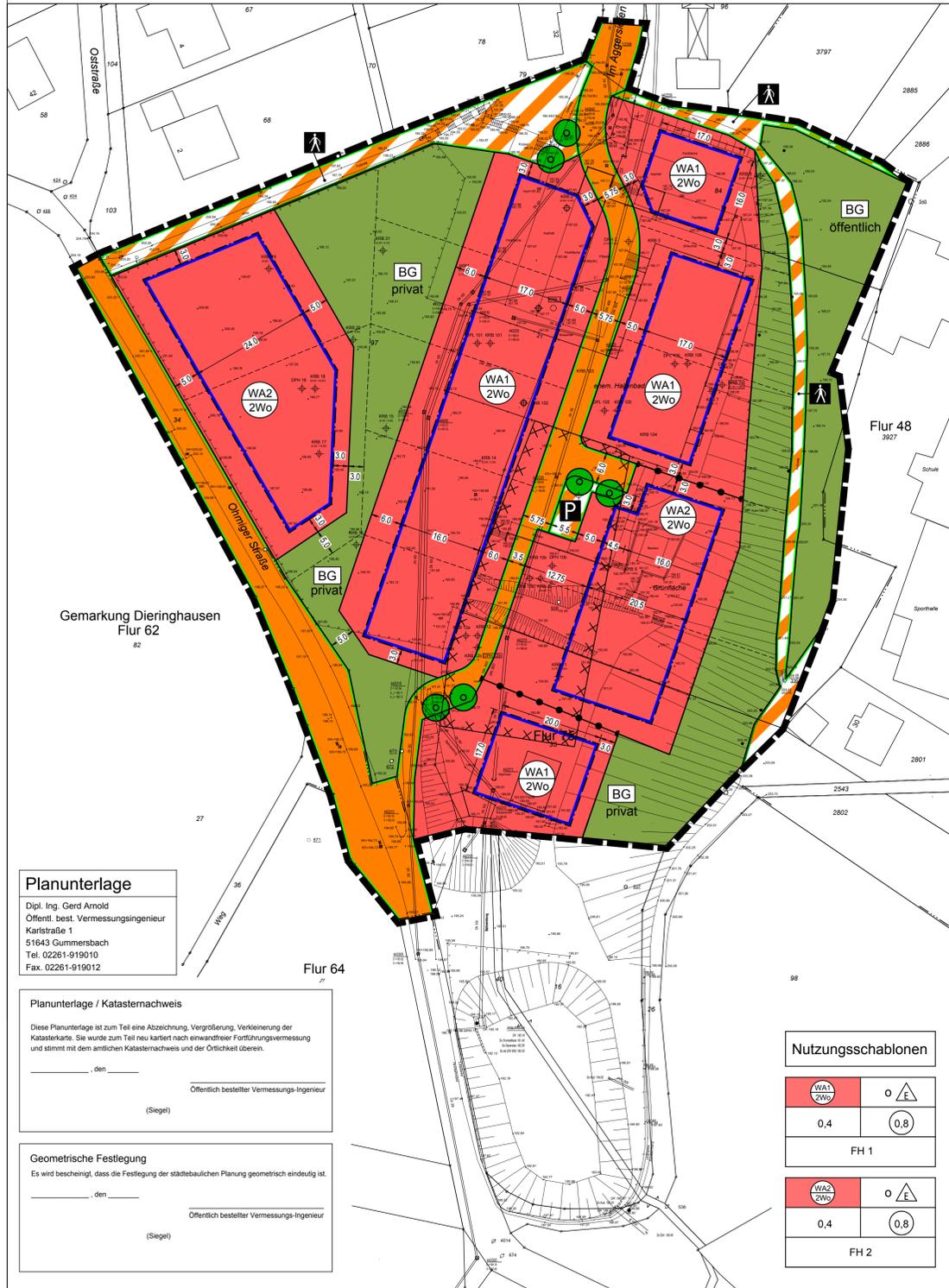
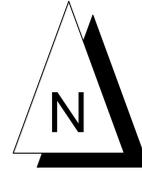


STADT GUMMERSBACH

Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 247 der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

"Dieringhausen - Im Aggersiefen"

M.: 1:500 i.O.



Planunterlage
Dipl.-Ing. Gerd Arnold
Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Karlstraße 1
51643 Gummersbach
Tel. 02261-919010
Fax. 02261-919012

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.
_____ dem _____
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
(Siegel)

Geometrische Festlegung
Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
_____ dem _____
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
(Siegel)

Nutzungsschablonen	
0,4	0,8
FH 1	
0,4	0,8
FH 2	

Planzeichenerklärung

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)
 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) mit Kennziffer
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17 BauNVO)
 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
FH Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (Fassadenhöhe) in Meter (m) über Normal Null (ü.NN)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)
 Offene Bauweise
 Nur Einzelhäuser zulässig
 Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung: Öffentliche Parkflächen
 Zweckbestimmung: Öffentlicher Fußgängerbereich

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 Grünflächen
 Zweckbestimmung: Private bzw. öffentliche Grünfläche "Böschungsrün"

6. 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)
 Anpflanzen: Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

7. Sonstige Planzeichen
 Umgrenzungen der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
hier: aufgefüllte Flächen mit Abfall (Aschen, Schlacken und Bauschutt) (siehe hierzu auch Bodengutachten in der Anlage)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (hier Höhenfestsetzung)

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Nutzungsschablone
GRZ	GFZ	
Maximal Höhe baulicher Anlagen		

B. Planzeichen der Planunterlage / Vermessung

- Flurstücksgrenze
- z.B. 84 Flurstücksnummer
- Bestandsböschung
- Bestandshöhe über Normal Null (ü.NN)
- Höhenlinie
- Maßlinie
- Geplante Grundstücksgrenze (unverbindlicher Vorschlag)
- Bestehende Leitungen

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) BauGB
1.1 Geschossflächenzahl / Geschossfläche 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.

1.2 Zulässige Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 i.V.m. § 18 BauNVO

1.2.1 Maximal Fassadenhöhen / Gesamtgebäudehöhe
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten Fassadenhöhen (FH 1 und FH 2). 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 hierbei unberücksichtigt.

Baugebiet	zulässige Fassadenhöhe (FH) talwärts	zulässige Fassadenhöhe (FH) bergwärts
FH 1 maximal 4,50 m (geplantes Gelände)	4,50 m (geplantes Gelände)	
FH 2 maximal 7,25 m (geplantes Gelände)	4,50 m (geplantes Gelände)	

Bei geeigneten Dächern darf die Gesamtgebäudehöhe die geplanten Schnittpunkte der Fassaden mit der Dachhaut um nicht mehr als 6,00 m überschreiten. Nicht berücksichtigt werden untergeordnete Gebäudeteile wie Antennen oder Schornsteine.

1.2.2 Überschreitungen der Fassadenhöhen
Überschreitungen der festgesetzten Fassadenhöhen sind bei geeigneten Dächern auf einer Länge von maximal 25 % der Gebäudelänge zulässig, soweit sie aus Rücksprüngen der Fassade oder Zwerchhäusern resultieren.

2. Festsetzung über die höchst zulässige Zahl von Wohnungen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Baugebiete WA und WA 2 sind je Wohngebäude nur maximal 2 Wohnungen zulässig.

B. Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 BauO NW

Hinweis:
Zu widerhandlungen gegen die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen 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.

1. Dachaufbauten
Bei geeigneten Dächern sind Aufbauten und Zwerchhäuser nur bei einer Neigung von mehr als 35° zulässig. Sie dürfen in der Summe der Einzellängen nicht mehr als 1/4 der Traufhöhe betragen. Die Einzellänge darf max. 1/4 Außenlänge der Traufe betragen. Von Ortsgängen 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.

2. Fassadengestaltung
Die Verwendung von Werkstoffen mit spiegelflächen sowie Werkstoffmimulationen aller Art, wie z. B. Kunststoff-Fassadenplatten mit Schieferstruktur oder Teerpappen sind nicht zulässig. Solaranlagen sind von dieser Gestaltungsfestsetzung ausgenommen.

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

C. Hinweise

Kennzeichnung Bodenbelastung
Die nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind wurden aufgefüllt. Hier muss im Untergrund mit Abfall (Aschen, Schlacken und Bauschutt) gerechnet werden (siehe hierzu auch Bodengutachten in der Anlage).

Verfahrensvermerke

(Hinweis: BPU-Aussch. = Bau-/ Planungs- und Unterrichtsausschuss)

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

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

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

Gummersbach, den
(Siegel) (Bürgermeister)

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

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

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

Gummersbach, den
(Siegel) (Bürgermeister)

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

Gummersbach, den
(Siegel) (Bürgermeister)

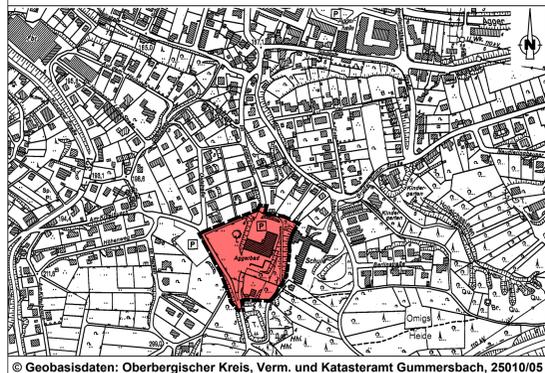
Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 1 Drittes Änderg vom 28.10.2008 (GV NRW S. 644)
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Zeichenverordnung für Katasterwesen in Nordrhein-Westfalen (RdEnt. des Innenministers vom 20.12.1978 - ID 2 - 7120)

Anlagen

- Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.
- Diesem Bebauungsplan ist ein "Bodengutachten" beigefügt.

Übersichtslageplan M.: 1:5.000 i.O.



Entwurfsverfasser

Inh.: G. Kunze
Stadt- und Landschaftsplanung
seelbacher weg 86
57072 siegen
tel.: 0271-3136-210
fax: 0271-3136-211
e-mail: h-k-siegen@t-online.de

Kunze
Architekt und Stadtplaner
Siegen, den 12.03.2009

STADT GUMMERSBACH
Bebauungsplan Nr. 247
der Innenentwicklung
nach § 13 a BauGB
"Dieringhausen - Im Aggersiefen"

M.: 1:500 i.O.