



**STADT GUMMERSBACH**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 236  
„FLABERG - LINDLARER STRAÙE“**

**BEGRÜNDUNG**

**Architektur- und Planungsbüro  
Dipl.-Ing. Peter Hemicker  
Architekt BDB VDI**

**Richelinkamp 16  
58566 Kierspe**

**27.03.2007**

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1. Planungsanlass**
- 2. Rechtliche Grundlagen der Planung**
- 3. Beschreibung des Plangebietes und Abgrenzung**
  - 3.1. Lage des Plangebietes
  - 3.2. Geltungsbereich
- 4. Verfahren**
- 5. Planungsrechtliche Situation**
  - 5.1. Regionalplan
  - 5.2. Flächennutzungsplan
  - 5.3. Bebauungsplan
  - 5.4. Landschaftsschutzgebiet
  - 5.5. Widmung im Katasterverzeichnis
- 6. Darstellung der städtebaulichen Gesamtsituation**
  - 6.1. Städtebauliches Umfeld
  - 6.2. Nutzungen
  - 6.3. Verkehr
    - 6.3.1. Personenverkehr
    - 6.3.2. Güterverkehr
    - 6.3.3. ÖPNV
  - 6.4. Ver- und Entsorgung
    - 6.4.1. Entwässerung
      - 6.4.1.1. Schmutzwasser
      - 6.4.1.2. Niederschlagswasser
  - 6.5. Immissionen
  - 6.6. Emissionen
  - 6.7. Altlasten
  - 6.8. Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft
  - 6.9. Infrastruktureinrichtungen
  - 6.10. Denkmalschutz / Baukultur
- 7. Begründung der Planinhalte, Auswirkungen**
  - 7.1. Ziel und Zweck der Planung
  - 7.2. Bodenschutzklausel gemäß §1a (2) Satz 1 BauGB
  - 7.3. Umwidmungssperre gemäß §1a (2) Satz 1 BauGB
  - 7.4. FFH- und Vogelschutzgebiete
  - 7.5. Auswirkungen
    - 7.5.1. Städtebauliches Umfeld
    - 7.5.2. Nutzungen
    - 7.5.3. Verkehr
      - 7.5.3.1. Personenverkehr
      - 7.5.3.2. Ruhender Verkehr
      - 7.5.3.3. Güterverkehr
      - 7.5.3.4. ÖPNV
    - 7.5.4. Ver- und Entsorgung
      - 7.5.4.1. Abfall
      - 7.5.4.2. Heizenergie
      - 7.5.4.3. Strom
      - 7.5.4.4. Entwässerung
        - 7.5.4.4.1. Schmutzwasser
        - 7.5.4.4.2. Niederschlagswasser
      - 7.5.4.5. Wasserversorgung
        - 7.5.4.5.1. Trinkwasser
        - 7.5.4.5.2. Löschwasser

- 7.5.5. Immissionen
- 7.5.6. Emissionen
- 7.5.7. Altlasten
- 7.5.8. Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft
- 7.5.9. Infrastruktureinrichtungen

## **8. Bebauungsplaninhalt**

- 8.1. Art der baulichen Nutzung
- 8.2. Maß der baulichen Nutzung
- 8.3. Überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenzen (§23 BauNVO)
- 8.4. Höchstzahl der Wohnungen
- 8.5. Verkehrsflächen
- 8.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der von Boden, Natur und Landschaft gemäß §9 (1) Nr. 20 BauGB
- 8.7. Gestaltungsfestsetzungen gem. §6 BauO NW
  - 8.7.1. Dachformen
  - 8.7.2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte
  - 8.7.3. Dachüberstände
  - 8.7.4. Fassadengestaltung
  - 8.7.5. Stellplätze für Abfallbehälter
- 8.8. Sonstige Festsetzungen
  - 8.8.1. Leitungsrechte gemäß §9 Abs. 21 BauGB
  - 8.8.2. Bauverbotszone

## **9. Flächenbilanz**

## **10. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung**

## **11. Abwägungsmaterialien**

## 1 Planungsanlass

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat sich im Rahmen seiner Entscheidungen über die Entwicklung weiterer Wohnungsbaugebiete auch mit einer Wohnungsbauentwicklung im Bereich der Lindlarer Straße in Flaberg befasst.

Die Beurteilung und die Darstellung des „planungsraumbezogenen Handlungskonzeptes“ zur Maßnahme Flaberg wurden in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 17.05.01 zur Kenntnis genommen. Aufgrund der gering dimensionierten äußeren Erschließung, die sich auch nicht verbessern lässt, wurde mit der Bezirksregierung die Möglichkeit einer reduzierten Wohnbauflächenausweisung entlang der Lindlarer Straße erörtert. Der Geltungsbereich stellt das Verhandlungsergebnis hinsichtlich maximaler Ausdehnung des Baugebietes dar.

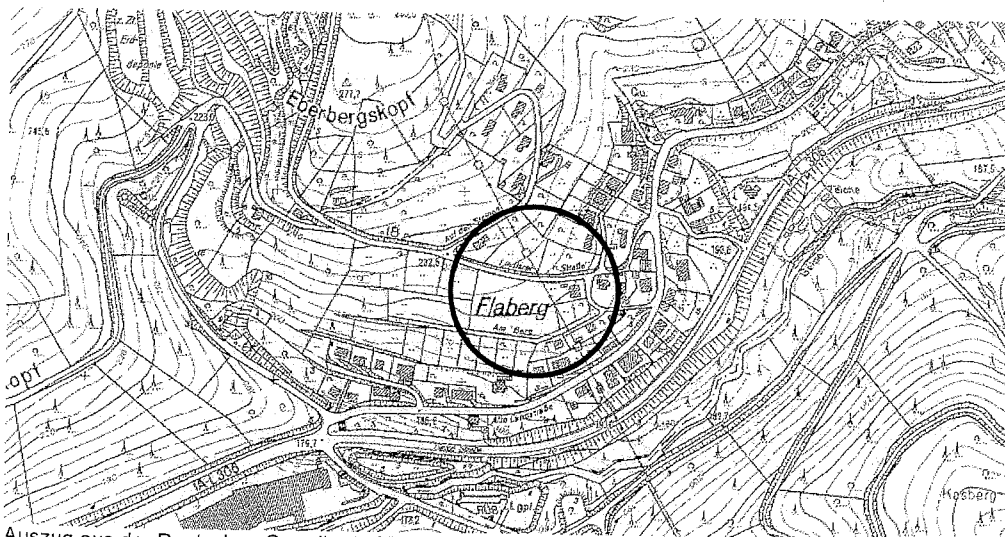
Neben der Aufstellung des Bebauungsplans ist auch die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die bereits ins Verfahren gebracht wurde.

## 2 Rechtliche Grundlagen der Planung

Die Erstellung des Bebauungsplanes stützt sich u. a. auf:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert am 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224) und am 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauN-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) geändert durch das Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), geändert am 09.05.2000 (GV.NRW. S. 439), am 22.07.2003 (GV. NRW S. 434), am 16.12.2003 (GV. NRW S. 766), am 04.05.2004 (GV. NRW S. 134) und am 05.04.2005 (GV. NRW S. 332)

## 3 Plangebiet



Auszug aus der Deutschen Grundkarte M 1:5000

### **3.1 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand der Ortschaft Flaberg (vgl. Auszug aus der Deutschen Grundkarte).

### **3.2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den nördlichen Teilbereich des Flurstücks 48, das Flurstück 49 sowie einen Teilbereich des Flurstücks 43 aus der Flur 62, Gemarkung Gimborn und wird begrenzt:

- im Norden durch die G 15, „Lindlarer Strasse“,
- im Osten durch die vorhandene Ortschaft Flaberg,
- im Süden durch die vorhandene Ortschaft Flaberg,
- im Westen durch Weideland.

Die genauen Grenzen sind der Zeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

## **4 Verfahren**

In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses der Stadt Gummersbach am 10.05.2006 ist der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes 236 „Flaberg – Lindlarer Straße“ sowie die Aufhebung des Bebauungsplans 64a in diesem Teilbereich gefasst worden.

Der Bebauungsplan 236 „Flaberg – Lindlarer Straße“ sowie die Aufhebung des Bebauungsplans 64a in diesem Teilbereich hat in der Zeit vom 28.06.2006 bis zum 12.07.2006 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ausgehangen. Die Behörden und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 20.06.2006 hierüber informiert. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.09.2006 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und den Offenlagebeschluss gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 236 „Flaberg – Lindlarer Straße“ hat in der Zeit vom 08.11.2006 bis zum 08.12.2006 (einschließlich) im Rahmen der Offenlage ausgehangen. Die Nachbargemeinden und die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.11.2006 über die Offenlage unterrichtet.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 28.02.2007 beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen.

## **5 Planungsrechtliche Situation**

### **5.1 Regionalplan**

Der aktuelle Regionalplan weist das Plangebiet als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ aus.

## **5.2 Flächennutzungsplan**

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan weist einen Großteil der Fläche als „Fläche für Landwirtschaft“ aus. Im Osten des Plangebietes ist ein kleinerer Teil als Wohnbaufläche und davon ein Grundstück als Kinderspielplatz dargestellt.

Der Bebauungsplan kann auf Grund der Zielsetzungen des Bebauungsplanes nicht vollständig aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden. Aus diesem Grund wird derzeit die 104. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Das Änderungsverfahren soll zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes abgeschlossen sein.

## **5.3 Bebauungsplan**

Das gesamte Plangebiet liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 64 a „Flaberg“. Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind im Osten ein Allgemeines Wohngebiet sowie ein Kinderspielplatz festgesetzt. Der westliche Teil des Plangebietes ist als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 236 „Flaberg – Lindlarer Straße“ soll der Bebauungsplan Nr. 64 a „Flaberg“ aufgehoben werden.

## **5.4 Landschaftsschutzgebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 236 „Flaberg“ liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet.

## **5.5 Widmung im Katasterverzeichnis**

Die derzeitige Nutzung des Flurstückes ist im Katasterverzeichnis als „Grünland, Sonderfläche“ bzw. als „Sonderfläche“ gewidmet.

# **6 Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation**

## **6.1 Städtebauliches Umfeld**

Der Ortsteil Flaberg zeigt noch eine weitgehend dörfliche Prägung. Die Bebauung entwickelt sich überwiegend entlang der „Alten Landstraße“ sowie der „Lindlarer Straße“. Das Plangebiet wird momentan landwirtschaftlich genutzt. Die vorhandene umgebene Bebauung besteht aus ein- bis eineinhalbgeschossigen Wohnhäusern in offener Bauweise, teilweise als landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle.

## **6.2 Nutzungen**

Die Fläche wird als Weidefläche genutzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4260m<sup>2</sup> = 0,42ha.

### **6.3 Verkehr / Verkehrliche Erschließung**

#### **6.3.1 Strassen**

Die Erschließung erfolgt über die Lindlarer Straße. Die Erschließung der südlichen Grundstücke erfolgt darüber hinaus über eine Wegeparzelle (Flurstück 28) in Eigentum der Stadt Gummersbach, über den auch die Häuser auf Flurstück 33 und 34 erschlossen werden.

#### **6.3.2 Verkehrsaufkommen**

Momentan findet nur landwirtschaftlicher Verkehr statt. Über das Flurstück 48 und 49 führt ein landwirtschaftlicher Fahrweg.

### **6.4 Ver- und Entsorgung**

#### **6.4.1 Entwässerung**

##### **6.4.1.1 Schmutzwasser**

Momentan fällt kein Schmutzwasser im Plangebiet an.

##### **6.4.1.2 Niederschlagswasser**

Die anfallenden Niederschlagswässer versickern im Plangebiet. Der Nachweis zur Versickerung ist im Gutachten der Fa. Geo-Consult, Overath vom 01.09.2006 erbracht (vgl. Gutachten in Anlage).

### **6.5 Immissionen**

Überschreitungen der zulässigen Immissionswerte innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor.

### **6.6 Emissionen**

Derzeit gehen vom Plangebiet keine Emissionen aus.

### **6.7 Altlasten**

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

### **6.8 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft**

Im Umweltbericht ist die vorhandene Situation aufgenommen und beurteilt worden. Der Umweltbericht liegt gesondert in Anlage vor.

### **6.9 Denkmalschutz / Baukultur**

Es liegen im Bereich des Plangebietes keine Bau- bzw. Bodendenkmäler vor, es werden keine Bodendenkmäler vermutet. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Untere Denkmalbehörde unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird verwiesen.

## **7 Begründung der Planinhalte**

### **7.1 Ziel und Zweck der Planung**

Ziel und Zweck der Planung ist die Ausweisung von Wohnbauflächen. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat sich im Rahmen seiner Entscheidungen über die Entwicklung weiterer Wohnungsbaugebiete auch mit einer Wohnungsbauentwicklung im Bereich der Lindlarer Straße in Flaberg befasst. Die ausgewiesene bebaubare Fläche stellt einen Kompromiss zwischen dem Bürgerantrag und den Forderungen der Bezirksregierung dar. Geplant sind hier ca. 6 Grundstücke für Ein – bis Zweifamilienhäuser.

### **7.2 Bodenschutzklausel gemäß §1a (2) Satz 1 BauGB**

Der Oberboden (Mutterboden) ist zu sichern, ordnungsgemäß zwischenzulagern und möglichst innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wieder einzubringen.

### **7.3 Umwidmungssperre gemäß §1a (2) Satz 1 BauGB**

Die Planung nimmt keine Flächen die unter die Umwidmungssperrklausel des §1a (2) Satz 2 BauGB fallen in Anspruch.

### **7.4 FFH- und Vogelschutzgebiete**

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume (die ggf. in einer Schattenliste der Naturschutzverbände enthalten sind) liegen für das Plangebiet nicht vor.

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete sowie Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

### **7.5 Auswirkungen**

#### **7.5.1 Städtebauliches Umfeld**

Entlang der Lindlarer Straße soll auf der südlichen Seite im Anschluss an die vorhandene Bebauung auf dem Flurstück 4 auf einer Länge von ca. 70 m die angrenzenden Grundstücke als Fläche für Wohnen ausgewiesen werden. Somit führt die Neuplanung die vorhandene Struktur bis zur angrenzenden vorhandenen Bebauung weiter. Die Planung sieht vor, entlang der Lindlarer Straße 4 Einfamilienhäuser mit möglicher Einliegerwohnung zu errichten. 2 weitere Einfamilienhäuser mit möglicher Einliegerwohnung sollen im süd-östlichen Bereich des Plangebietes entstehen. Diese Gebäude werden privatrechtlich über den Weg und die im Plan dargestellte Planstrasse erschlossen. Es werden so maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zugelassen. Durch die Südausrichtung des Geländes ist eine energietechnisch optimierte Bebauung möglich.

#### **7.5.2 Nutzungen**

Die Planung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung der Ortschaft Flaberg. Daher sind im Plangebiet gemäß der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO die geplanten Gebäude als Einfamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung vorgesehen. Nach §4 (3) BauNVo ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden ausgeschlossen.



### 7.5.3 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Lindlarer Straße, da der Großteil des Plangebietes direkt an sie anschließt. Die 2 geplanten Grundstücke, die nicht an der Lindlarer Strasse liegen, werden über die Flurstücke 28 (Wegefläche, Eigentümer Stadt Gummersbach) und 43 (Teilstück) (Eigentümer Axel Zapp und Monika Arcucci, geb. Zapp, zu je ½) privatrechtlich erschlossen. Die Teilfläche des Flurstückes 43 ist Bestandteil des Plangebietes.

#### 7.5.3.1 Personenverkehr

Es wird mit Personenverkehr (PKW-Verkehr) in normalem Umfang gerechnet.

#### 7.5.3.2 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs der Bewohner erfolgt auf den privaten Grundstücken. Daher wurde auf eine Ausweisung von öffentlichen Stellplätzen im Bereich des Straßenraumes verzichtet.

#### 7.5.3.3 Güterverkehr

Güterverkehr ist im Plangebiet nicht vorgesehen.

#### 7.5.3.4 ÖPNV

Das Plangebiet ist über die Buslinie 308 der OVAG mit Verbindungen nach Lindlar und Gummersbach an den ÖPNV angeschlossen. Eine Verbindung nach Köln über den DB-Bahnhof in Engelskirchen besteht über Umsteigemöglichkeiten in die Linien 316 und 333 an der Haltestelle Bickenbach. Die nächste Haltestelle der Linie 308 (Bushaltestelle „Flaberg“) ist vom Plangebiet ca. 300m entfernt.

### 7.5.4 Ver- und Entsorgung

#### 7.5.4.1 Abfall

Das Gebiet wird in die öffentliche Abfallentsorgung mit einbezogen.

#### 7.5.4.2 Heizenergie

Die einzelnen Wohnhäuser sollen sich mittels eigener Anlagen mit Heizenergie versorgen. Als Heizmedium kommt Erdgas, Holz oder Heizöl sowie Solarenergie in Frage. Die Versorgung mit Erdgas ist durch die in der „Lindlarer Strasse“ vorhandene Erdgasleitung gesichert. Die Nutzung der Solarenergie für Heizung, Warmwasser, auch als Zusatzenergieträger sowie zur Stromerzeugung ist aufgrund der Südhanglage optimal zu nutzen.

#### 7.5.4.3 Strom

Die Versorgung mit Strom erfolgt im an das Plangebiet direkt angrenzenden Bereich in Flaberg teilweise noch über oberirdische Leitungen. Es ist im Zuge der Erschließung des Plangebietes seitens der Aggerstrom vorgesehen, die Leitungen unterirdisch zu verlegen. Zusätzlich kann aufgrund der Südausrichtung der Grundstücke eine teilweise Stromgewinnung mittels Solaranlagen erfolgen.

Die ausreichende Versorgung mit Strom seitens des Energieversorgers „Aggerstrom“ ist gewährleistet.

#### 7.5.4.4 Entwässerung

##### 7.5.4.4.1 Schmutzwasser

Das Plangebiet kann an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Diese öffentliche Kanalisation ist an das Klärwerk „Engelskirchen“ angeschlossen.

Das Oberflächenwasser der Erschließungsstraße soll ebenfalls in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

#### 7.5.4.4.2 Niederschlagswasser

Die auf den Bauflächen anfallenden Niederschlagswässer sollen gemäß §51a LWG NW auf den einzelnen Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden. Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit mittels Hydrogeologischem Gutachten wurde durch die Fa. Geoconsult / Overath erbracht (siehe Anlage).

#### 7.5.4.5 Wasserversorgung

##### 7.5.4.5.1 Trinkwasser

Das Plangebiet kann an das vorhandene Netz zur Trinkwasserersorgung angeschlossen werden. Die Trinkwasserleitung liegt in der „Lindlarer Strasse“.

##### 7.5.4.5.2 Löschwasser

Durch Literung an der Lindlarer Strasse hat sich ergeben, dass für den Ortsteil Flaberg 760/min zur Verfügung stehen. Der Löschwasserbedarf gilt damit als gedeckt.

#### 7.5.5 Immissionen

Überschreitungen der zulässigen Immissionswerte innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor. Es werden keine weiteren unzutraglichen Immissionen erwartet.

#### 7.5.6 Emissionen

Es werden keine unzutraglichen Emissionen durch die geplanten Maßnahmen erwartet. Die durch die geplanten Vorhaben erzeugten Emissionen werden die zulässigen Werte nicht überschreiten.

#### 7.5.7 Altlasten

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

#### 7.5.8 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

Durch die geplanten Maßnahmen wird in den bestehenden Naturhaushalt eingegriffen. Es wird durch die Baumaßnahmen Bodenfläche versiegelt. Die Eingriffe werden durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen (Eingriffs – Ausgleichsbilanzierung in der Anlage).

##### 7.5.8.1 Ökologische Bilanz

siehe Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung in Anlage

##### 7.5.8.2 Umweltbericht

Der Umweltbericht liegt in Anlage gesondert vor.

#### 7.5.9 Infrastruktureinrichtungen

Ein im Bebauungsplan Nr. 64a Flaberg ausgewiesener Kinderspielplatz ist bis heute nicht realisiert worden. Nach Rücksprache mit dem Amt für Jugend Familie und Soziales ist auch zukünft-

tig nicht mit einer Realisierung zu rechnen, da sich die Fläche weder im Eigentum der Stadt befindet noch für die Neuerrichtung eines Spielplatzes die erforderlichen Haushaltsmittel zur Verfügung stehen. Die Planung wird deshalb nicht aufrechterhalten. Da im Rahmen der geplanten Wohnbauflächenerweiterung lediglich 6 weitere Wohngebäude auf rund 600 m<sup>2</sup> großen Grundstücken entstehen werden, erscheint es sinnvoll und zumutbar, Spielgeräte auf den eigenen Grundstücksflächen unterzubringen.

#### 7.5.10 Denkmalschutz / Baukultur

Es liegen im Bereich des Plangebietes keine Bau- bzw. Bodendenkmäler vor, es werden keine Bodendenkmäler vermutet. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Untere Denkmalbehörde unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird verwiesen.

## 8 Bebauungsplaninhalt

Das Plangebiet befindet sich in einer reizvollen landschaftlichen Lage mit bewegter Topographie und weiter Einsehbarkeit. Zur Einpassung in das Orts- und Landschaftsbilds und um überdimensionierte Gebäude auch aus Gründen des Nachbarschutzes zu verhindern, werden daher die Traufhöhen, die Dachneigung und die Anzahl der Wohneinheiten / Grundstück im Bebauungsplangebiet begrenzt. Ziel ist, ein harmonisches Erscheinungsbild innerhalb des Plangebietes zu erreichen. Die im Folgenden genannten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten dienen dazu, dieses Ziel zu erreichen.

### 8.1 **Art der baulichen Nutzung gemäß §9 (1), Nr.1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO**

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO ausgewiesen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten des §4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen, Gartenbaubetriebe, ...) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 8.1.1 Abweichende Bauweise -a- gemäß §22 (4) BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet wird festgesetzt, dass nur Gebäude mit seitlichen Abständen und einer Gesamtlänge von nicht mehr als 16,00m zulässig sind.

### 8.2 **Maß der baulichen Nutzung gemäß §9, Abs. 1 BauGB, Abschnitt 2 BauNVO**

#### 8.2.1 Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ)

In Anpassung an die Bebauung der vorhandenen Ortschaft Flaberg und den Charakter des ländlichen Raumes wird die überbaubare Grundstücksfläche wie folgt bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird festgelegt auf 40 von Hundert der Grundstücksfläche, das ergibt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.

### 8.2.2 Geschossflächen gemäß §20 BauNVO

In Anpassung an die Bebauung der vorhandenen Ortschaft Flaberg und den Charakter des ländlichen Raumes wird die zulässige Geschossfläche wie folgt bestimmt.

Die Geschossflächenzahl wird festgelegt auf 70 von Hundert der Grundstücksfläche, das ergibt eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7.

Die Aufenthaltsräume und Treppenanlagen in Nichtvollgeschossen sind zur Geschossfläche hinzuzurechnen.

### 8.2.3 Zulässige Höhe baulicher Anlagen gemäß §9 (1) BauGB

Die Festlegung der Fassadenhöhen resultiert aus der vorhandenen Topographie mit Höhenunterschieden von bis zu ca. 3,50m innerhalb des Baufeldes.

#### Maximale Fassadenhöhen / Gesamthöhe

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der 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 hierbei unberücksichtigt.

#### zulässige Fassadenhöhe (FH) talseits

minimal 5,75m (geplantes Gelände)

maximal 7,25m (geplantes Gelände)

#### zulässige Fassadenhöhe (FH) bergseits

--

4,50m (geplantes Gelände)

Die Gesamtgebäudehöhe darf die geplanten Schnittpunkte der Fassaden mit der Dachhaut um nicht mehr als 5,50m unter Einhaltung der festgesetzten Dachform und Dachneigung überschreiten. Nicht berücksichtigt werden untergeordnete Gebäudeteile wie Antennen, Schornsteine, ...

#### Überschreitungen der Fassadenhöhen

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

### 8.3 **Überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenzen (§23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt. Durch die Anordnung der Baugrenzen werden gestalterische und raumwirksame Akzente gesetzt.

### 8.4 **Höchstzahl der Wohnungen gemäß §9 (1) Nr. 6 BauGB**

Durch die Begrenzung der Zahl der Wohnungen auf max. 2 / Gebäude innerhalb des Plangebietes wird eine bauliche Dichte sichergestellt, die der Siedlung im ländlichen Raum entspricht.

### 8.5 **Verkehrsflächen**

Die südöstlichen Grundstücke sollen über die Teilfläche des Flurstücks 43 als Privatweg erschlossen werden.

## 8.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der von Boden, Natur und Landschaft gemäß §9 (1) Nr. 20 BauGB

### Maßnahme V1

Stellplatzflächen auf den Baugrundstücken sind mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen, z. B. breitfugige Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasenkammerstein. Ein versiegelter Unterbau ist nicht zulässig.

## 8.7 Gestaltungsfestsetzungen gem. §86 BauO NW

Die Gestaltungsfestsetzungen sollen eine Ordnung gewährleisten, sie orientieren sich in Art und Umfang an der vorhandenen und ortstypischen Bebauung.

### 8.7.1 Dachformen

Im Allgemeinen Wohngebiet 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 mit weniger als 1/3 der Dachhöhe, sind hier nicht zulässig. Die Hauptfirstrichtung muss parallel zur längsten Gebäudeseite verlaufen. Für Garagen, Carports und sonstige untergeordnete bauliche Anlagen sind auch Flachdächer zulässig.

### 8.7.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Zwerchhäuser dürfen in der Summe der Einzellängen nicht mehr als 1/2 der Trauflänge betragen. Die Einzellänge darf max. 1/4 Außenlänge der Traufe betragen. Von den Ortsgängen ist jeweils ein Abstand von mindestens 1,50m einzuhalten. Zwischen First und Ansatz Dachaufbau bzw. Zwerchhaus muss mindestens ein Abstand von 1,00m eingehalten werden. Dacheinschnitte sind unzulässig.

### 8.7.3 Dachüberstände

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

### 8.7.4 Fasadengestaltung

Die Verwendung von Werkstoffen 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.

### 8.7.5 Stellplätze für Abfallbehälter

Außerhalb von Gebäuden sind Abfallbehälter so unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Strassenraum nicht sichtbar sind.



## 8.8 Sonstige Festsetzungen

### 8.8.1 Leitungsrechte gemäß §9 Abs. 21 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Bauverbotszone besteht ein Leitungsrecht zugunsten des Energieversorgers (RWE).

### 8.8.2 Bauverbotszone

Innerhalb der festgesetzten Bauverbotszone sind Stellplätze zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und sonstige bauliche Anlagen sind unzulässig.

## 9 Flächenbilanz

Die in Anspruch genommene Fläche beträgt 4259,16 m<sup>2</sup>. Davon sind überbaubare Fläche 1489,58 m<sup>2</sup>. Der Bedarf für Strassenfläche beträgt 533,64 m<sup>2</sup>.

Somit hat die versiegelbare Fläche einen Anteil von 0,47 gemessen am gesamten Plangebiet.

## 10 Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

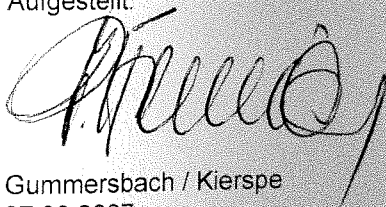
Die Kosten zur Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplanes werden im weiteren Verfahren ermittelt.

## 11 Abwägungsmaterialien

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vom 16.10.2006.

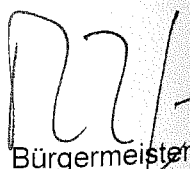
Hydrogeologisches Gutachten zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes.

Aufgestellt:

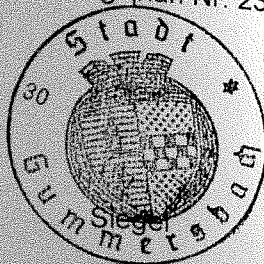


Gummersbach / Kierspe  
27.03.2007

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 27. März 2007 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 236 „Flaberg – Lindlarer Straße“ beizufügen.



Bürgermeister



Stadtverordneter