

**Rechtsgrundlagen und Bestandteile**  
 Dieser Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2265) bzw. § 3617, geändert durch Art. 9 Nr. 1 Vereinfachungsnovelle vom 02.12.1976 (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), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) und § 103 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 27.01.1970 (GV. NW S. 96/SGV. NW S. 232), geändert durch das Gesetz vom 15.07.1976 (GV. NW S. 264/SGV. NW S. 232), in Verbindung mit § 5 der Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 24.11.1982 (GV. NW S. 753).

Die Darstellung des Bestandes entspricht der Zeichenvorschrift für Katasterkarten in NW (KdK) des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 18.06.1964 - (ZZ-7120). Die Darstellung der Planung entspricht der Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBl. I S.833) und der DIN 18003.

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom .....

**Aufhebung bestehender Festsetzungen**  
 Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 und 1a "Art und Maß der baulichen Nutzung" werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 103 "Berstig - Auf'm Allöh" aufgehoben.

**A) Textliche Festsetzungen gem. § 9 BBauG**

- Höhenlage und Geschöszahl**  
 Die in der Planzeichnung festgesetzte Geschöszahl ist auf den Erdgeschöszufußboden des jeweils zu errichtenden Gebäudes zu beziehen. Bei Gebäuden bereits der öffentlichen Verkehrsflächen kann der Erdgeschöszufußboden 1 m bis zu 0,45 m über der natürlichen Geländeoberkante liegen. Als natürliche Geländeoberkante gilt die Schnittlinie der natürlichen Geländeoberfläche mit der berechneten Fassade eines Gebäudes.  
 Bei Gebäuden teilweise der öffentlichen Verkehrsflächen kann der Erdgeschöszufußboden bis zu 15 cm über der Straßenhöhe, gemessen in der Gebäudemitte, liegen.
- Garagen**  
 2.1 Allgemeines  
 Vor Garagen muß auf dem eigenen Grundstück ein Stauraum von mind. 5 m Tiefe freigelassen werden. Wenn die Zufahrt von verkehrsberuhigten Bereich aus erfolgt, ist ein Stauraum von mindestens 2 m vorgeschrieben. Bauwischgaragen sind auf der Grundstücksgrenze zu errichten.  
 2.2 Garagen und PKW-Stellplätze sind im rückwärtigen Bereich der Grundstücke nicht zu lassen.  
 2.3 Garagen sind in den Bauebenen außerhalb der Baugrenzen möglich.
- Behelzung von Gebäuden**  
 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 23 BBauG zur Behelzung von Gebäuden Mineralöl und Kohle nicht verwendet werden.
- Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen**  
 4.1 Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm in 1 m Höhe sind in den Bauebenen zu erhalten, soweit diese nicht überbaut werden.  
 4.2 Die nach der Planzeichnung außerhalb der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind vom Erschließungssträger anzupflanzen. Diese Anpflanzungen sind von Grundstücksgrenzlinien zu dulden und zu erhalten.

**B) Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 103 BauO NW in Verbindung mit § 5 der Durchführungsverordnung des BBauG**

- Dachform**  
 1.1 Innerhalb einer jeden, durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche dürfen unterschiedliche Dachformen und geneigte Kniestockhöhen nur baugruppenweise verwendet werden. Dies gilt nicht für Dächer untergeordneter Gebäudeteile. Als Baugruppe gelten Hausgruppen mit mindestens drei Häusern. Gegenüberliegende Dachflächen eines Daches müssen dieselbe Neigung aufweisen.
- Kniestöcke**  
 Konstruktive Kniestöcke sind nur bis zu einer Höhe von 62,5 cm zulässig.
- Dachüberstände**  
 Bei geneigten Dächern dürfen die Überstände max. 0,50 m betragen. Auskragende Flachdächer sind nicht zulässig.
- Dachaufbauten und Dachausschnitte**  
 Dachaufbauten und Dachausschnitte sind bei einer Dachneigung von mehr als 40° bis zu einer Gesamtlänge von 3/5 der Traufhöhe zulässig.
- Dachdeckung und Fassadengestaltung**  
 Zur Dachdeckung sind anthrazit- bis schieferfarbene Materialien zu verwenden. Nicht zulässig ist Bitumenpappe bei einer Dachneigung von mehr als 15°.  
 Flachdächer sind deckend mit Kies abzustreuen. Die Fassadenflächen sind weiß zu gestalten. Dachgeschoßaußenwände und untergeordnete Teilflächen der übrigen Fassade können grau bis schwarz verschiefert oder mit dunkelbraunem Holz verschalt werden. Materialien mit spiegler Oberfläche sowie Werkstoffimitationen aller Art, wie z. B. Fassadenplatten mit Schieferstruktur oder Teerpappe, sind nicht zulässig. Die Fassaden der teilweise sichtbaren Untergeschosse sind in Farbe, Material und Format einheitlich mit den oberen Geschossen zu gestalten.
- Bauwischgaragen**  
 Benachbarte Bauwischgaragen sind einheitlich zu gestalten und in der Höhe aufeinander abzustimmen.
- Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter**  
 Außerhalb von Gebäuden sind Müllgefäße so unterzubringen, daß sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind.
- Gemeinschaftsantennenanlagen**  
 Alle Gebäude sind an die Gemeinschaftsantennenanlage für Rundfunk und Fernsehen anzuschließen. Einzelantennen sind nicht zulässig.
- Vorgärten und Einfriedigungen**  
 Zulässige Einfriedigungen bei Vorgärten mit mehr als 2 m Geländetiefe sind: Hecken, Holzzäune mit senkrechten Stab- oder Jägerzaun mit begleitenden Hecken oder geschlossene Umauerungen.  
 Hecken, Zäune und Umauerungen dürfen innerhalb der notwendigen Sichtdreiecke in Kreuzungsbereichen nur bis zu 80 cm und im übrigen bis 2 m hoch sein.  
 Bei Vorgärten mit weniger als 2 m Geländetiefe sind Einfriedigungen nicht gestattet.
- Böschungen, Stützmauern**  
 Böschungen von über 120 cm Höhe sind terrassiert mit mindestens 1 m Bermen auszuführen. Gartenstützmauern mit einer Höhe von mehr als 80 cm sind in pflanzenbaren Mauersegmenten zu gestalten.



**PLANUNGSRÄUMLICHE FESTSETZUNGEN**

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>Grünflächen</b>
Allgemeines Wohngebiet	öffentliche Grünfläche
Allgemeines Wohngebiet (1)	Zweckbestimmung: Parkanlage (Wald)
(Für Gebäude mit max. 2 Wohnungen zulässig)	
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>Sonstige Festsetzungen</b>
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	mit Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen
z. B. II	zugunsten der Stadt
z. B. II	Versorgungssträger ST
z. B. 0,4	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze
z. B. 0,4	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. Gewässern
z. B. 0,4	anzupflanzender Einzelbaum
Geschöszahl (GFZ)	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
z. B. 0,4	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
<b>Baugrenze, Baugrenzen</b>	<b>Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen</b>
offene Bauweise	mit Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen
Baugrenze	zugunsten Thyssengas
Baulinie	Maß- u. Konstruktionslinie
<b>Gestaltung der baulichen Anlagen</b>	<b>Darstellung des Bestandes</b>
Satteldach	Böschung
Dachneigung	Laubwald
z. B. 38° - 45°	Nadelwald
<b>Fürstichrichtung</b>	Höhenpunkt
	Höhenlinie
<b>Nutzungsabfolge</b>	<b>Grenzen</b>
Wohngebiet	Flurgrenze
z. B. WA	Grundstücksgrenze
Geschöszahl	
z. B. II	
Bauweise	
z. B. o	
GFZ	
z. B. 0,4	
Dachform	
z. B. SD	
Dachneigung	
z. B. 38° - 45°	
<b>Verkehrsflächen</b>	
Verkehrsflächen	
Öffentliche Parkflächen	
Verkehrsrück	
Strassenbegrenzungslinie	
Bushaltestelle	
Fußgängerüberführung als nicht geometrische Festsetzung (Systemdarstellung)	



**Planunterlage**  
 Die vorliegende Plangrundlage ist - z. T. eine Abzeichnung-Vergrößerung der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre ..... durch Aufnahmen ..... Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsmessungen (z. B. Gebäude). Die vorliegende Plangrundlage wurde - z. T. neu kartiert nach einwandfreier Fortf. Vermess. (Br. 55/78/11) - nach einer Teil-Neuvermessung gemäß Ers.-Bek.- und Verm.-Pkt.-Anm. Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.

Gummersbach, den 13.12.1984  
 Dipl.-Ing. Jürgen Horner  
 öffentl. best. Verm. Ing.  
 Leopold-Kornelius-Str. 9  
 5275 BERGNEUSTADT 1  
 Telefon 02261 45497

**Katasternachweis**  
 Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Gummersbach, den 13.12.1984  
 Dipl.-Ing. Jürgen Horner  
 öffentl. best. Verm. Ing.  
 Leopold-Kornelius-Str. 9  
 5275 BERGNEUSTADT 1  
 Telefon 02261 45497

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

Gummersbach, den 13.12.1984  
 Dipl.-Ing. Jürgen Horner  
 öffentl. best. Verm. Ing.  
 Leopold-Kornelius-Str. 9  
 5275 BERGNEUSTADT 1  
 Telefon 02261 45497

Entwurf  
 Entwicklungsgesellschaft Gummersbach

Gummersbach, den 28.08.1984

Baudezernat

Gummersbach, den 30.08.84

7. Ausfertigung  
 Diese Ausfertigung stimmt mit dem Original-Bebauungsplan in der Fassung des Satzungsbeschlusses überein und ist mit dem Original-Bebauungsplan verbunden. Die Vereinfachung des Original-Bebauungsplans ist durch den Rat der Stadt Gummersbach vom 20.12.84 beschlossen.

Gummersbach, den 20.12.84

Verfahren

Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss  
 Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss des Rates vom 16.05.1984 gemäß § 2(1) BBauG aufgestellt worden. Der Rat hat am 22.08.1984 beschlossen, diesen Bebauungsplan für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Gummersbach, den 23.08.1984

Offenlegung  
 Dieser Bebauungsplan hat am 16.05.1984 mit Begründung gemäß § 2a (6) BBauG in der Zeit vom 16.05.1984 bis 16.10.1984 einschließlich öffentlich ausgelegt.

Gummersbach, den 16.10.1984

Änderungen und Ergänzungen nach der Offenlegung aufgrund Beschluss des Rates vom .....

[1] Kurvenaufweitung der Planstr. 4, Verschiebung der anzupflanzenden Bäume sowie der Baugrenze in östlicher Richtung.  
 [2] Beidseitige Kurvenaufweitung im Eingangsbereich des Hammerweges und Verschiebung der Baugrenze in nordöstlicher Richtung.  
 [3] Die Fahrbahnbreite der Planstr. 4 im östlichen Bereich wird um 7,00 m auf 6,00 m erweitert.

Satzungsbeschluss  
 Der Rat der Stadt hat diesen, entsprechend seiner Beschlußfassung über Änderungen und Beseitigen geänderter bzw. ergänzter Bebauungspläne am 18.12.84 gemäß § 4 Gemeindeordnung, § 10 BBauG und § 103 BauO NW i. V. m. § 5 der Verordnung zur Durchführung des BBauG als Satzung beschlossen.

Gummersbach, den 20.12.84

Genehmigung  
 Diesen Bebauungsplan habe ich mit Verfügung vom heutigen Tag Az. 132.2-6101-18.84 gemäß § 11 BBauG unter Auflagen genehmigt.

KBln. den. 20.01.1985

(Siegel) Der Regierungspräsident  
 I. A. Kruhl

Genehmigung  
 Die in diesem Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen habe ich gemäß § 103 Bauordnung NW des Landes Nordrhein-Westfalen mit Verfügung vom heutigen Tag ..... genehmigt.

Gummersbach, den .....

Der Oberkreisdirektor .....

Bekanntmachung  
 Dieser Bebauungsplan ist mit der am 23.05.1985 angeordneten amtlichen Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspresidents unter der Überschrift ..... gemäß § 12 BBauG am 25.06.1985 in Kraft getreten.

Gummersbach, den 27.06.1985

Der Stadtdirektor .....

NORDEN

M.: 1:500