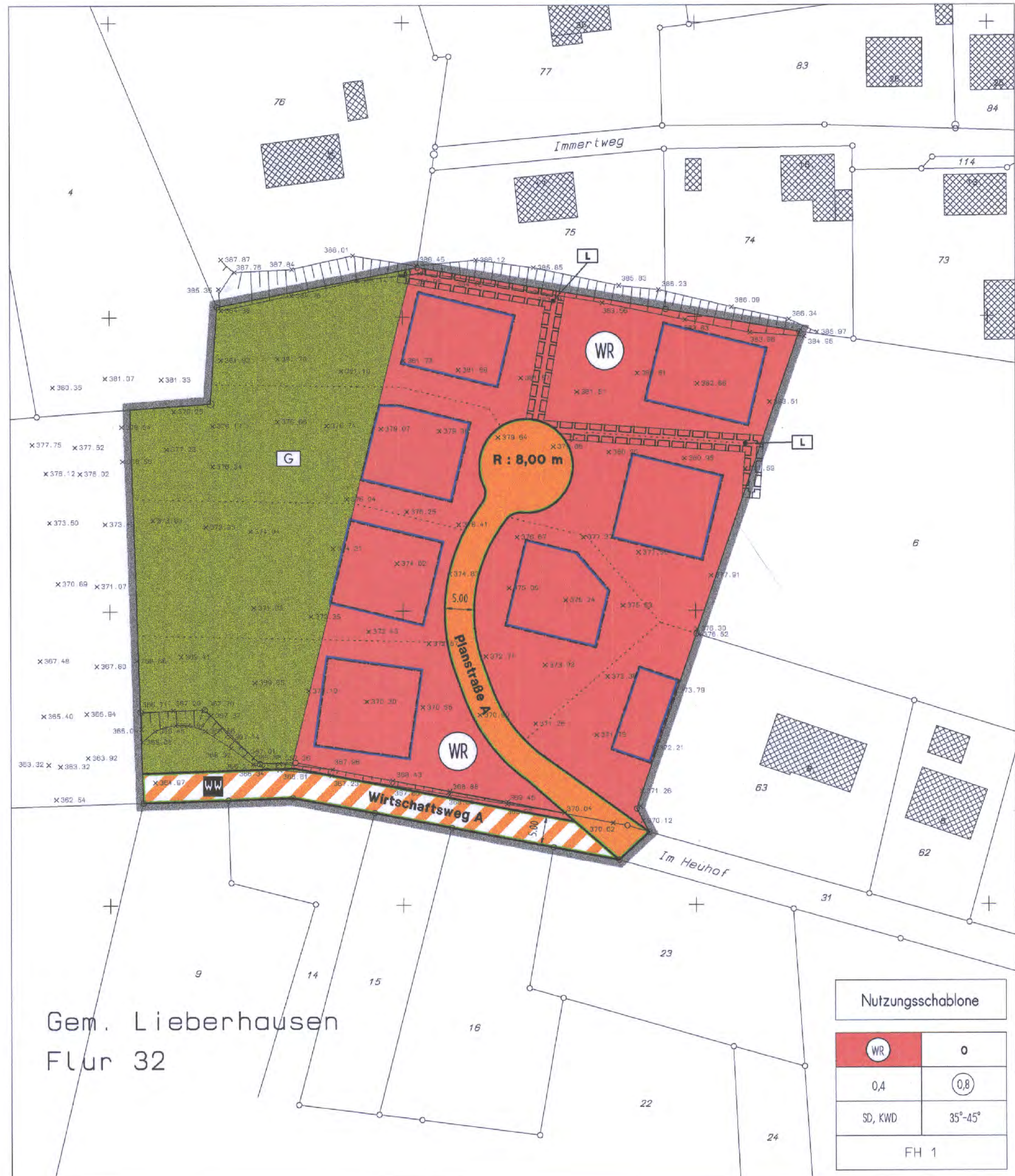
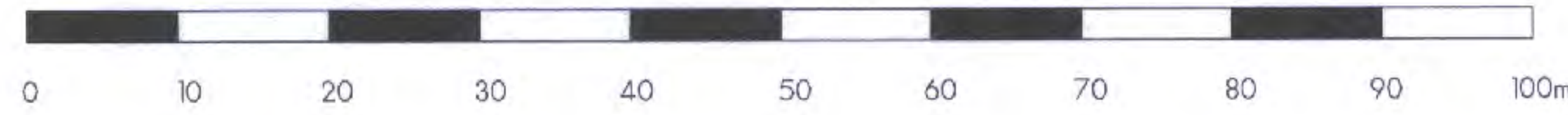


STADT GUMMERSBACH

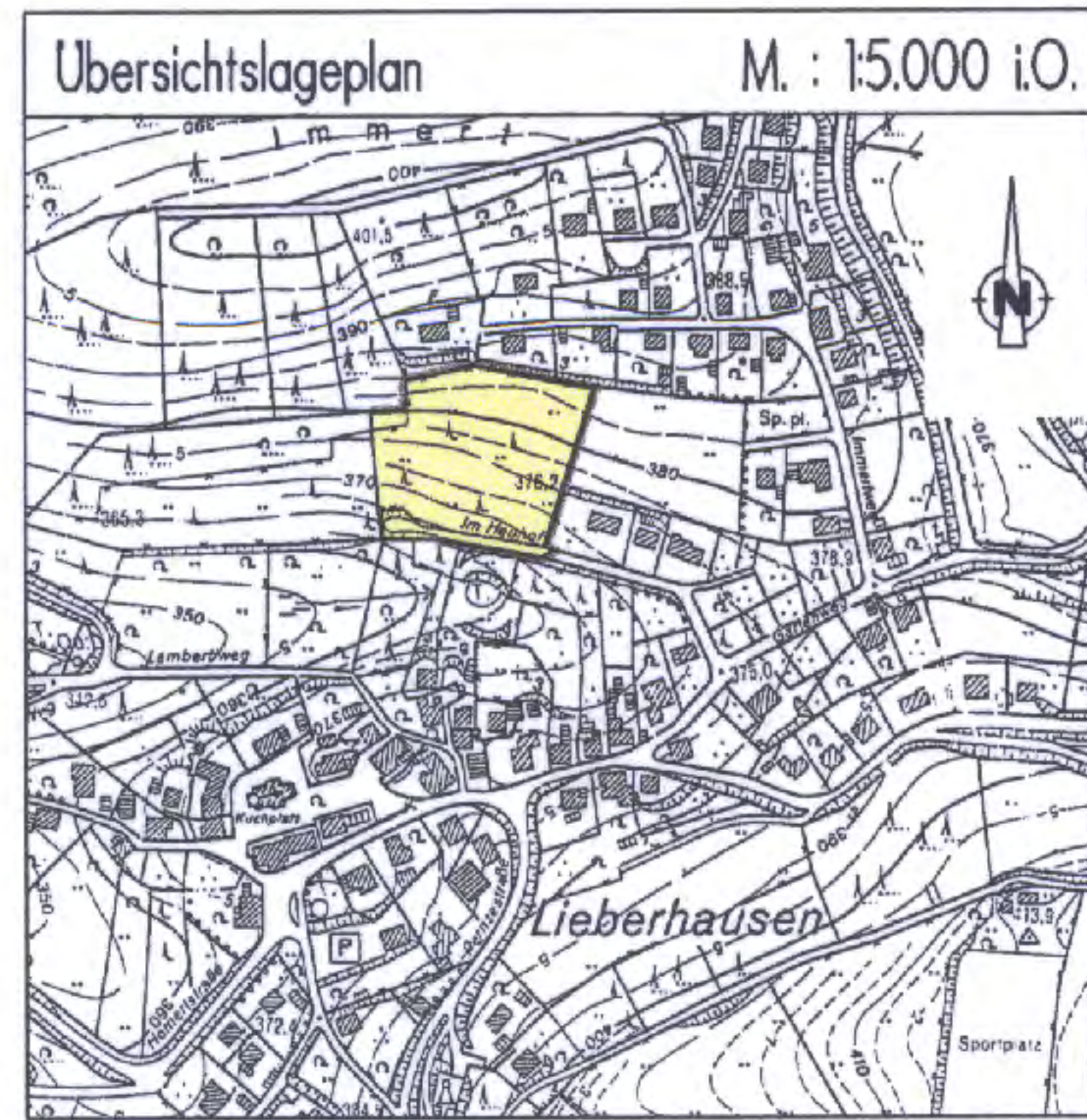
Bebauungsplan Nr. 202 "Lieberhausen - Im Heuhof"

M.: 1:500 i.O.



Gem. Lieberhausen
Flur 32

Nutzungsschablone	
WR	o
0,4	0,8
SD, KWD	35°-45°
FH 1	



Planunterlagen / Katasternachweis
Diese Planunterlagen sind 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 23.12.2001
Gerd Arnold
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Geometrische Festlegung
Es wird beschränkt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Gummersbach den 18.07.2001
Helmut + Kunze
Planungsgesellschaft
Reichhof 15
51580 Reichshof
Gerd Arnold
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Entwurf
Reichhof 15
51580 Reichshof
Tel.: 02267-90862-0
Fax.: 02267-90862-9
Kunze
Architekt und Stadtplaner
Reichhof-Oldenplatz, den 21.12.2000

Textliche Festsetzungen

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**
- 1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) BauGB**
- 1) Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO
Gemäß § 1 (2) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
2. Zulässige Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 i.V.m. § 18 BauNVO
- 2.1 Maximal Fassadenhöhen
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Fassadenhöhe (FH). Sie wird im Mittel je Einzelgebäude an der Bergseite und der Talseite des Gebäudes gemessen. Bezugspunkt ist hier das geplante Gelände. Die zulässige Fassadenhöhe ergibt sich aus den Schnittpunkten der Fassade mit der Dachhaut und dem geplanten Gelände. Giebelfelder bleiben unberücksichtigt.
- | Baugebiet | zulässige Fassadenhöhe (FH) talwärts | zulässige Fassadenhöhe (FH) bergwärts |
|--------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| FH 1 maximal | 7,25 m | 4,50 m |
| FH 1 minimal | 4,50 m | - |
- 2.2 Ausnahmen zu Überschreitungen der Fassadenhöhen
Ausnahmsweise sind Überschreitungen der festgesetzten Fassadenhöhen auf einer Länge von maximal 15 % der Gebäudelänge zulässig, soweit sie aus Rücksprüngen der Fassade oder Zwerchhäusern resultieren.
3. Geschossflächenzahl gemäß § 20 (3) BauNVO
Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in "nicht Vollgeschossen" einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
4. Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- 4.1 Verminderungsaßnahme V.1
Stellplätze auf den Baugrundstücken sind als infiltrationsfähige Oberflächenbefestigung herzustellen, z.B. als breitflüchiges Pflaster, Okopflaster, Schotterrosen, Rosenkammersteine.
- B. Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NW**
- Hinweis:
Zwischenhandlungen gegen die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen können als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 84 (1) Nr. 21 in Verbindung mit (3) BauO NW mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- € geahndet werden.
1. Dacheindeckungen
Es sind ausschließlich anthrazitfarbene und dunkelbraune Dacheindeckungen zulässig, z.B. RAL-Farben 7016, 7023, 7024, 7026, 8012, 8015, 8016, 8017.
2. Dachüberstände
Die Dachüberstände dürfen bei geneigten Dachflächen an den Ortsgängen maximal 0,50 m und an der Traufe maximal 0,50 m betragen. Für Hauseingänge und Terrassenüberdachungen sind Dachüberstände bis zu 2,00 m zulässig.
3. Dachauschnitte
Dachauschnitte sind nicht zulässig.
4. Dachgauben
Von Ortsgängen ist mindestens ein Abstand von 1/5 der Traufhöhe einzuhalten. Die maximale Länge von einzelnen Dachaufbauten darf maximal 2/5 der Traufhöhe betragen. Die lichte Höhe der Dachaufbauten darf 1,50 m, gemessen zwischen den Schnittpunkten Vorderkante Dachaufbau / Dachhaut des Hauptdaches und Unterkante Traufe des Dachaufbaus, nicht überschreiten.
5. Dachformen
In dem "Reinen Wohngebiet" WR sind für die zu Wohnzwecken dienenden Gebäude als Dachformen nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer für die Hauptdachflächen zulässig. Für Garagen, Carports und sonstige untergeordnete bauliche Anlagen sind auch Flachdächer zulässig.
6. Fassadengestaltung
Die Fassadenflächen der zu Wohnzwecken dienenden Gebäude sind als weiße Putzfassaden zu gestalten. Giebelbereiche und untergeordnete Fassadenteile können verschiefert oder mit Holz verkleidet werden. Die Verwendung von Werkstoffen mit spiegelnden Oberflächen sowie Werkstoffimitationen aller Art, wie z. B. Kunststoff-Fassadenplatten mit Schieferstruktur oder Teerplatten sind nicht zulässig.
7. Sonnenkollektoren / Solarphotovoltaik-Anlagen
Sonnenkollektoren und Solarphotovoltaik-Anlagen sind in Dachflächen nur als flächig integrierte Bestandteile zulässig.

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)
- WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17 BauNVO)
- 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
FH 1 Fassadenhöhe als Höchstmaß mit Kennziffer (siehe auch "Textliche Festsetzungen" unter Kennziffer A 2)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Strassenverkehrsflächen
Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünflächen
Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Garten

6. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
L Art des Rechts: Leitungsrecht Wasser / Abwasser
Beginnigster des Rechts: Stadt Gummersbach und sonstige Versorgungsträger
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Nutzungsschablone
GRZ	GFZ	
Dachform	Dachneigung	
Maximale Fassadenhöhe		

Geplante Grundstücksgrenzen

B. Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NW

- 35°-45° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
SD Dachform: Satteldach
KWD Dachform: Krüppelwalmdach

C. Planzeichen der Planunterlage / Vermessung

- Flurstücksgrenzen
z.B. 5 Flurstücknummern
Gebäudebestand
Maßlinien
x387.02 Bestandshöhen in Meter über Normal Null

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
2. Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
3. Zeichenverordnung für Katasterwesen in Nordrhein-Westfalen (RdErt des Innenministers vom 20.12.1978 - ID 2 - 7120)

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung, 29.03.2001
Zu diesem Bebauungsplan gehört ein "Landschaftspflegerischer Fachbeitrag", November 2000

Verfahrensvermerke

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

Aufstellungs- und Offenlegungsbeschuß

Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluß des BPU-Aussch. vom 08.05.2000 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt worden. Der BPU-Aussch. hat am 13.12.2000 gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.



Gummersbach den 16.11.2000
[Signature]
[Signature]

Offenlegung

Dieser Bebauungsplan ist als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 29.12.2000 bis 29.12.2000 einschließlich öffentlich ausgesetzt.



Gummersbach den 08.01.2001
[Signature]
[Signature]

Satzungsbeschuß

Der Rat der Stadt hat diesen, entsprechend seiner Beschlußfassung über Anregungen geänderter und ergänzter, Bebauungsplan am 29.03.2001 gemäß § 7 Gemeindeordnung, § 10 BauGB und § 86 BauO NW als Satzung beschlossen.



Gummersbach den 05.04.2001
[Signature]
[Signature]

Bekanntmachung

Dieser Bebauungsplan ist mit der am 13.07.2001 angeordneten amtlichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am 21.07.2001 in Kraft getreten.



Gummersbach den 23.07.2001
[Signature]
[Signature]

3. Ausfertigung

Diese Ausfertigung stimmt mit dem Original-Bebauungsplan in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 29.03.2001 und der vereinbarten Änderung vom ... überein.



Gummersbach den 05.04.2001
[Signature]
[Signature]

STADT GUMMERSBACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 202

"LIEBERHAUSEN - IM HEUHOF"

M.: 1:500 i.O.