



# STADT GUMMERSBACH

## BEBAUUNGSPLAN NR: 107 GUMMERSBACH - FRIEDRICHSTRASSE

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Dieser Bebauungsplan besteht aus:

- Planzeichnung ( Teil A )
- Textlichen Festsetzungen ( Teil B )

Eine Begründung ist dem Plan beigelegt

Teil B

## Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 Nr. 1 BauGB

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

##### 1.1.1 Für das WA 1-Baugebiet wird festgesetzt:

- gemäß § 1 (7) BauNVO ist in den Obergeschossen nur Wohnnutzung zulässig.

##### 1.1.2 Für das WA 2-Baugebiet wird festgesetzt:

- die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebesind gemäß § 1 (6) BauNVO allgemein zulässig.
- Gemäß § 1 (10) i. V. mit § 4 BauNVO wird festgesetzt, daß für die auf dem Grundstück Flur 9 Nr. 22976 existierende Ballettschulennutzung Erweiterungen und Änderungen nur zulässig sind, wenn gutachtliche nachgewiesen wird, daß die zulässigen Grenzwerte gemäß TA Lärm (in der z.Zt. gültigen Fassung) nicht überschritten werden.

#### 1.2 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Für das MI 2-Baugebiet wird festgesetzt:

- die gemäß § 6 (2) BauNVO zulässigen
  - Einzelhandelsbetriebesind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

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

#### 2.1 Zulässige Höhe baulicher Anlagen (Fassadenhöhe) gemäß § 16 (2) 4. i. V. m. § 18 (1) BauNVO

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der in der Planzeichnung festgesetzten Fassadenhöhe (FH). Angegeben sind die Mindest- und Maximalhöhe. Die Fassadenhöhe wird gemessen zwischen Oberkante Straße und dem Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut eines jeden Einzelgebäudes. Ausgenommen vor der Höhenbegrenzung sind Schornsteine und untergeordnete Dachaufbauten.

3. **Bauweise** gemäß § 22 BauNVO

Gemäß § 22 (4) BauNVO wird für das WA 1-Baugebiet östlich der Straße "An der Berstig" sowie den Baugebietsbereich der Straße "An der Berstig" eine abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind bauliche Anlagen / Gebäude mit einer maximalen Breite von 20,00 m.

4. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

An baulichen Anlagen, innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, sind an den Außenwänden und Fenstern Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen (passiver Lärmschutz). Nach außen abschließende Bauteile sind so auszuführen, daß das bewertete Bauschalldämm-Maß  $R'_{w, res}$ , gemäß Festlegung in der Planzeichnung, eingehalten wird. Für Schlafräume sind Fenster mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszuführen.

5. **Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen**

gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

**Hinweis:**

**Zu widerhandlungen gegen Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB können als Ordnungswidrigkeit gemäß § 213 BauGB verfolgt und mit einer Geldbuße bis zu 20.000,00 DM geahndet werden.**

Der bestehende Pflanzbewuchs ist in der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen zu erhalten, zu pflegen und gegebenenfalls zu ersetzen.

6. **Landesrechtliche Vorschriften** gemäß § 9 (4) BauGB

(Festsetzung ü.d. äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 81 BauO NW)

**Hinweis:**

**Zu widerhandlungen gegen die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen können als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 79 Abs. 1 Nr. 14 in Verbindung mit Abs. 3 BauO NW mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 DM geahndet werden.**

## 6.1 Dachgestaltung

6.1.1 Dachüberstände dürfen bei geneigten Dachflächen an den Ortgängen und an der Traufe max. 0,50 m betragen.

6.1.2 Dachaufbauten und Dachausschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von  $\frac{3}{5}$  der Trauflänge zulässig, wobei der einzelne Dachaufbau bzw. Ausschnitt eine Länge von 2,50 m nicht überschreiten darf.

Von den Ortgängen ist mind. ein Abstand von  $\frac{1}{5}$  der Trauflänge einzuhalten.

### 6.1.3 Dachdeckung

Bei geneigten Dächern sind nur anthrazit bis schwarze Materialien zulässig.

### 6.1.4 Dachform

In den festgesetzten Baugebieten sind auf Anbauten, Garagen, geschlossen gedeckten Carports und sonstigen Nebenanlagen nur geneigte Dächer oder Satteldächer mit mindestens  $25^\circ$  Neigung oder Flachdächer, die als vollflächig bepflanzte Gründächer zulässig.

Gegenüberliegende Dachflächen müssen die gleiche Neigung aufweisen.

## 6.2 Antennenanlagen

Außerhalb von Gebäuden sind Parabolantennen so anzubringen, daß sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind.

## 6.3 Stellplätze für Abfallbehälter, Schrottbehälter und ähnliche Behälter

Außerhalb von Gebäuden sind Abfallbehälter, Schrottbehälter und ähnliche Behälter so unterzubringen, daß sie vom öffentlichen Verkehrsraum her nicht sichtbar sind.

## 6.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind bis zur Brüstung des 1. OG zulässig und so anzuordnen, daß die architektonische Gliederung (Erker, Traufen, Ortgänge usw.) der Fassade nicht verdeckt wird.

Auf Dächern sind Werbeanlagen jeglicher Art unzulässig.

Werbeanlagen unabhängig von Fassaden sind bis zu einer Höhe (Oberkante) von maximal 3,00 m über Gelände zulässig. Werbeanlagen mit Blink- und/oder Wechselbeleuchtung sowie Fahnenmasten sind unzulässig.

#### 6.5 Böschungen

Böschungen von über 1,20m Höhe sind terrassiert mit mindestens 0,60m breiten Bermen auszuführen. Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 0,80 m sind in bepflanzbaren Mauerelementen auszuführen oder zu begrünen.