

- RECHTSGRUNDLAGEN
- Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (8661, I S. 2253)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) - In der Fassung der Bekanntmachung vom 13.09.1977 (BauN I S. 1763), geändert durch 3. Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 19.12.1986 (8661, I S. 2865)
 - § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) In der Fassung vom 25.05.1988 (GV. NW S. 803, 803) SGB. Nr. 232 sowie v. 21.05.1988 (GV NW 1988 S. 313)
 - Die Darstellung der Planung entspricht der Planzeichnungsverordnung vom 30.07.1961 (8661, I S. 833)
 - Die Darstellung des Bestandes entspricht der Zeichenverordnung für Katasterwesen in Nordrhein-Westfalen (ZKatV) des Innenministers vom 20.12.1978 - 10 2 - 7021).

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom **25.01.1989**.

Aufhebung bestehender Festsetzungen

Die bestehenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a "Art und Maß der baulichen Nutzung" werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 142 "Derschlag - Eckenhagener Straße" aufgehoben.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Beschränkungen von allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (5) i. V. m. § 1 (9) Baunutzungsverordnung

1.1 Zulässigkeit von Einzelhandel in Mischgebieten

In den in der Planzeichnung festgesetzten Mischgebieten MI (I) sind Verkaufs- und Ausstellungsflächen für den Einzelhandel nicht zulässig.

Ausnahmen hiervon können auf den Grundstücken zugelassen werden, auf denen bei Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes eine Einzelhandelsnutzung besteht und genehmigt ist.

Ausnahmen hiervon können auch dann zugelassen werden, wenn ein Betrieb eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende branchenübliche Verkaufstätigkeit ausübt.

1.2 In den in der Planzeichnung festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA sind Läden und Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Ausnahmen hiervon können auf den Grundstücken zugelassen werden, auf denen bei Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes eine Einzelhandelsnutzung besteht und genehmigt ist.

2. Höhenlage und Geschözzahl

Die in der Planzeichnung festgesetzte Geschözzahl ist auf den Erdgeschossfußboden des jeweils zu errichtenden Gebäudes zu beziehen. Der Erdgeschossfußboden kann im Mittel bis zu 0,45 m über der natürlichen Geländeoberkante liegen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Geschözzahl bezieht sich auf den Hauptkörper. Untergeordnete bauliche Anlagen können etageschossig errichtet werden.

Als natürliche Geländeoberkante gilt die Schnittlinie der natürlichen Geländeoberfläche mit der bereitgestellten Fassade eines Gebäudes.

3. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 (3) Baunutzungsverordnung

Für die Mischgebiete MI und die allgemeinen Wohngebiete WA wird die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 (3) Baunutzungsverordnung wie folgt als Höchstgrenze und Mindestgrenze festgesetzt:

Zulässige Zahl der Vollgeschosse	Höchstgrenze Oberkante Traufe	Mindestgrenze Oberkante Traufe
I	3,50 m	2,50 m
II	7,50 m	5,00 m

Die zulässige Gebäudehöhe ist auf die jeweils angrenzende Verkehrsfläche zu beziehen.

Als Oberkante Traufe gilt der Schnittpunkt der senkrechten aufgehenden Wand mit der oberkante Dachhaut.

Dies gilt nicht für Schornsteine und untergeordnete Dachaufbauten.

4. Bauweise

Für die in der Planzeichnung mit "a" bezeichneten Bauweisen gilt: Zulässig sind Gebäude, die als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden und eine Straßenfrontlänge von 25 m nicht überschreiten.

5. Garagen und überdachte Stellplätze

Vor Garagen muß auf eigenem Grundstück ein Stauraum von mindestens 5 m Tiefe freigehalten werden. In den Abstandsflächen eines Gebäudes sind Garagen auf der Grundstücksgrenze zu errichten. Zur Straße hin angeordnete Kellergaragen sind zulässig, wenn ihre Fußbodenoberkante über dem Niveau der Straße (Bürgersteig) liegt.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Garagen und überdachte Stellplätze nur ausnahmsweise zulässig.

6. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig.

7. Festsetzungen über Büume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

7.1 Büume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm in 1 m Höhe sind in den Baugebieten zu erhalten, soweit diese nicht überbaut werden. Im übrigen gilt die Bauschutzsatzung der Stadt Gummersbach.

7.2 Bei der Errichtung ebenerdiger Stellplatzanlagen ist auf diesen für je fünf Stellplätze mindestens 1 hochstämmiger Standortgerechter Laubbau mit einem Mindeststammumfang von 14 cm anzupflanzen und zu erhalten.

7.3 Jeder anzupflanzende Einzelbaum muß ein offenes Pflanzbeet von mindestens 4 m erhalten.

7.4 Die Vorgartenfläche darf nur bis zu 1/2 befestigt werden und ist gärtnerisch zu gestalten, wenn der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze mehr als 5,00 m beträgt.

7.5 Die entlang des Flußlaufes der Steinaager festgesetzte Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Büumen und Sträuchern ist mit standortgerechten Gehölzen entsprechend der nachfolgenden aufgeführten Liste zu bepflanzen bzw. zu ergänzen:

Alnus glutinosa	(Rotelche)
Fraxinus excelsior	(Esche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Salix	(Weide)
Corylus avellana	(Hasel)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Ligustrum europaeum	(Präfnelchen)
Prunus padus	(Traubenkirsche)
Viburnum opulus	(Wasserschneeball)

B. Örtliche Bauvorschriften gem. § 81 Bauordnung NW für die als allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet festgesetzten Baugebiete

1. Dachformen

1.1 Die Hauptdächer von Gebäuden sind als symmetrische Satteldächer auszubilden und müssen auf beiden Seiten gleiche Traufabstände aufweisen.

Hiervon abweichend können Mansarddächer, Walmdächer, Krüppelwalm und Zwerchgiebel auf den Grundstücken zugelassen werden, auf denen diese Dachformen bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorhanden waren.

1.2 Nebenanlagen und Garagen dürfen keine Flachdächer erhalten, soweit sie von öffentlichen Straßenraum einsehbar sind. In der seitlichen Abstandsfläche sind sie auf der Grundstücksfläche zu errichten. Umhüllbar aneinander errichtete Nebenanlagen und Garagen sind einheitlich zu gestalten.

2. Dachüberstände

Bei geneigten Dächern dürfen die Traufenüberstände max. 0,50 m und die Ortsgangüberstände max. 0,30 m betragen.

3. Dachaufbauten, Dachauschnitte und Dachflächenfenster

Für die von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbaren Dachflächen gilt: Zwerchgiebel und Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von mehr als 30 Grad und nur bis zu einer Gesamtlänge von 3/5 der Traufbreite zulässig. Jeder einzelne Dachaufbau darf nicht länger als 1/5 der Traufbreite sein. Dachaufbauten sind nur mit Satteldach zulässig.

Von der seitlichen Begrenzung des Hauptdaches ist ein Abstand von mind. 1/5 der Traufbreite einzuhalten. Die lichte Höhe der Dachaufbauten darf 1,50 m, gemessen zwischen den Schnittpunkten, Vorderkante Dachaufbau/Dachhaut des Hauptdaches und Oberkante Traufe des Dachaufbaus, nicht überschreiten. Die Dachflächen der Dachaufbauten sind so auszubilden, daß ihr oberer Abschluß mind. 1,50 m senkrecht gemessen - unterhalb des Firstes des Hauptdaches einbindet. Nicht zulässig sind Dachauschnitte und liegende Dachfenster (Dachflächenfenster).

Für die übrigen Dachflächen gilt: Zwerchgiebel und Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von mehr als 30 Grad und nur bis zu einer Gesamtlänge von 3/5 der Traufbreite zulässig. Von der seitlichen Begrenzung des Hauptdaches ist ein Abstand von mind. 1/5 der Traufbreite einzuhalten. Nicht zulässig sind Dachauschnitte.

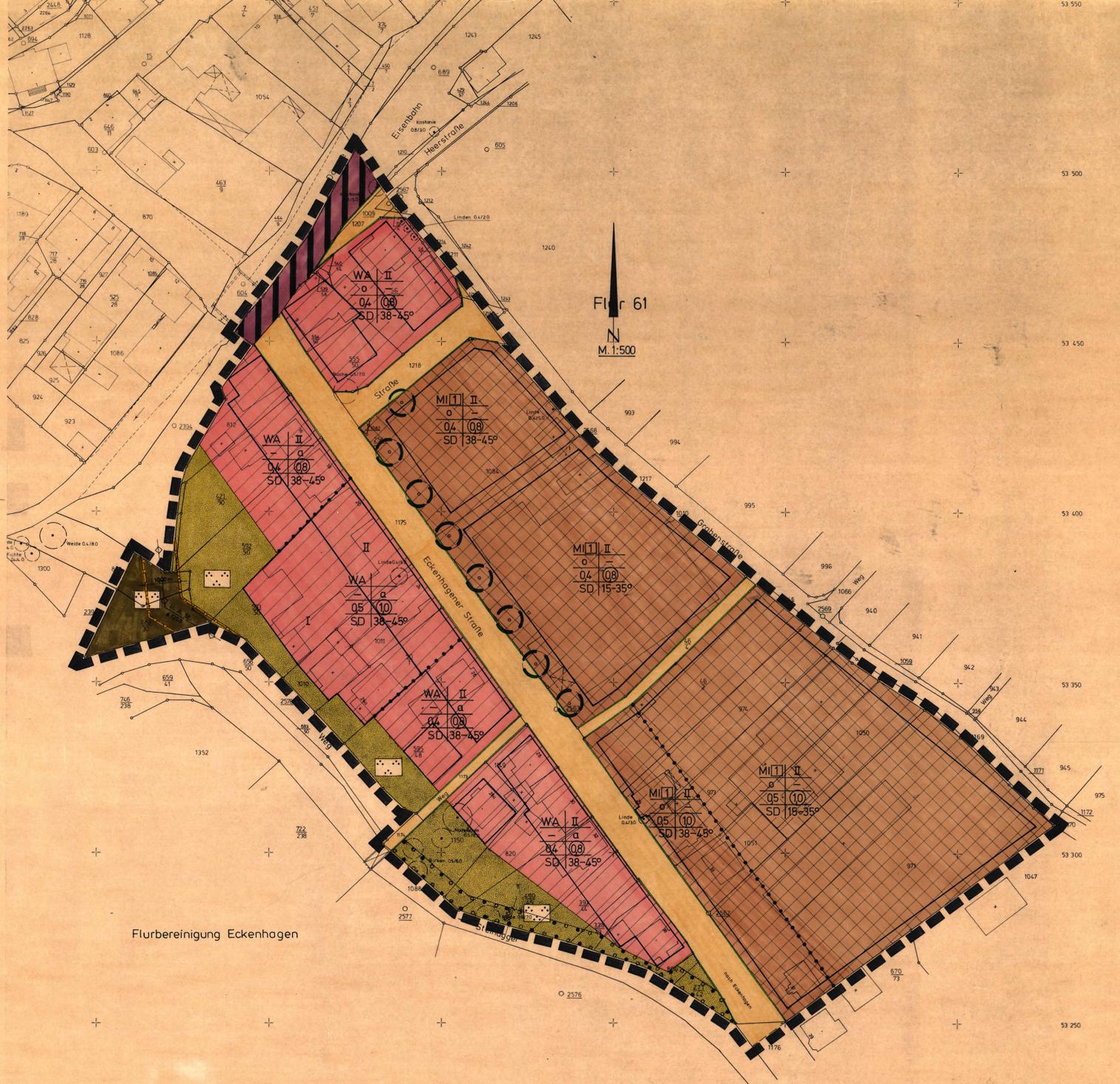
4. Kniestöcke

Konstruktive Kniestöcke sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

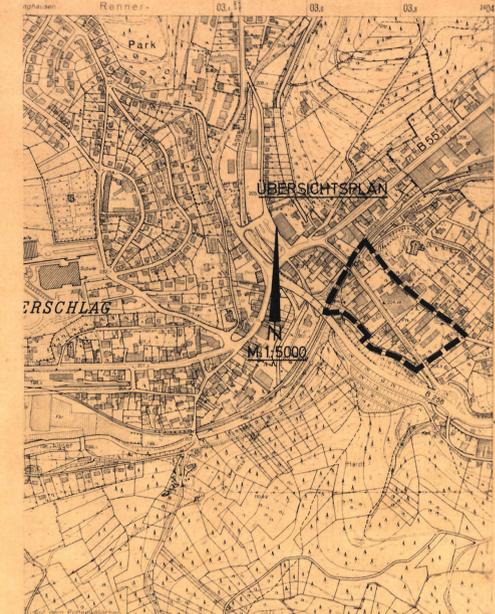
5. Dachdeckungen

Geneigte Dächer dürfen nur in rotenbraunen oder dunkelbraunen bis schieferbraunen Materialien hergestellt werden. Nicht zulässig sind Dachdeckungen aus Bitumen und Kunststoff bei einer Dachneigung von mehr als 15 %.

Planzeichenklärung	Nutzungsschablone	Grünflächen	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
Allgemeine Wohngebiete (WA)	Allgemeine Wohngebiete (WA)	Öffentliche Grünflächen	Hilfslinien
Mischgebiete (MI)	abwch. Bauweise a	Zweckbestimmung:	Konstruktions- und Maßlinien
Zonierungs-Nr. der Mischgebiete (I, Textteil) z. B. 1	Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,4	Parkanlage	Darstellung des Bestandes
Maß der baulichen Nutzung	Dachform 30	Private Grünflächen	Wohngebäude
Geschözzahl (GFZ) z. B. 0,4	Dachneigung z. B. 30-45	Parkanlage	Wirtschafts- und Industriegebäude
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z. B. II	Flächen für den öffentlichen Verkehr	Planung, Nutzungsregelung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	Grenzen
Bänanlagen	Verkehrflächen	Übergrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Büumen und Sträuchern sowie Bindung für die Bepflanzung und die Erhaltung von Büumen und Sträuchern (s. Textteil)	Flur-Nr.
Bauweise, Baugrenzen	Öffentliche Verkehrsflächen	ananzupflanzende Einzelbüume (standortgerechte Gehölze)	Flurstücksgrenze
Öffene Bauweise	Fußwegeverbinding	zu erhaltende Einzelbüume	Parzellen-Nr.
abwchende Bauweise (siehe Textteil)	Sträßenbegrenzungslinien	Sonstige Festsetzungen	
Baugrenze	Hauptwasserleitungen	Mit Leitumsrechten (Tr) zu belastende Flächen zugunsten:	
Gestaltung der baulichen Anlagen	Abwasserleitung	Stadt	
Satteldach		St	
Dachneigung z. B. 38-45°			



Flurbereinigung Eckenhagen



STADT GUMMERSBACH BEBAUUNGSPLAN NR. 142 "DERSCHLAG - ECKENHAGENER STR."

Entwurf
Stadt Gummersbach
Planungsamt
Gummersbach, den 27.05.1988

gez. Ossenberg
(StBAufw.)

Stadt Gummersbach
Baudezernent
Gummersbach, den 27.05.1988

gez. Bruse
(Beigeordneter)

VERFAHREN
Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss des Rates vom 25.05.1988 gemäß § 3 (1) BauGB aufgestellt worden. Der Rat hat am 21.09.1988 gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes auf die Dauer eines Monats öffentlich auszuliegen.
Gummersbach, den 23.09.1988

(Siegel) **gez. Sülzer** (Bürgermeister) **gez. Höring** (Stadtverordneter)

Offenlegung
Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 11.10.1988 bis 11.11.1988, einschließlich öffentlich aus-
gelegt.
Gummersbach, den 15.11.1988.....

gez. Dr. Kochheim
(Stadtdirektor)

Änderungen und Ergänzungen nach der Offenlegung aufgrund Beschlusses des Rates vom

(Siegel)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt hat diesen, entsprechend seiner Beschlussfassung über An-
ordnungen und Änderungen geänderter bzw. ergänzter Bebauungspläne am 25.01.1989...
gemäß § 4 Gemeindeordnung, § 10 BauGB und § 81 BauO NW als Satzung beschlos-
sen.
Gummersbach, den 26.01.1989.....

(Siegel) **gez. Sülzer** (Bürgermeister) **gez. Höring** (Stadtverordneter)

Anzeige
Dieser Bebauungsplan wurde mit gemäß § 11 BauGB am 05.02.1990..... angezeigt.
Zu diesem Bebauungsplan gehört die Verfügung vom 01.10.1990.....
Az.: 35.2.12-6/01-7190.....

KfSt, den 01.10.1990.....
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
Im Auftrag: **gez. Liese**

Bekanntmachung
Dieser Bebauungsplan ist mit der am 07.03.1990 angeordneten amtlichen Be-
kennung über die Durchführung des Verwaltungsverfahrens gemäß § 12 BauGB
am 08.12.1990.... in Kraft getreten.
Gummersbach, den 06.02.1991.....

(Siegel) **gez. Kochheim**
(Stadtdirektor)