

STADT GUMMERSBACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 109

BERSTIG - AM HÜTTENBERG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Dieser Bebauungsplan besteht aus:

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

Eine Begründung ist dem Plan beigelegt

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch das Artikel 1 des Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (Inv.-WoBauLG) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
2. Maßnahmengesetz zum Baugesetz (BauGB-MaßnahmenG) Artikel 2 des Ge-
setzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur
Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz -
WoBauErlG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 28.04.1993 (BGBl. I. S.
622).
3. Baunutzungsverordnung - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom
23.01.1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Art. 3 des
Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S.
466).
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom
26.06.1984 (GV NW S. 419, ber. S. 532) zuletzt geändert durch Gesetz vom
24.11.1992 (GV NW S. 467 / SGV NW S. 232).
5. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
6. Zeichenverordnung für Katasterwesen in Nordrhein-Westfalen (RdErl. des
Innenministers vom 20.12.1978 - ID 2 - 7120).

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 06. Januar 1995.

Aufhebung bestehender Festsetzungen

Die bestehenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 44 "Berstig - Mitte" und Nr. 44 "Berstig -Mitte" / 3. Änderung "Krankenhausparkplatz" werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109 "Berstig - Am Hüttenberg" aufgehoben.

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässige Art von Nutzung

- aus Nr. 2, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
nicht zulässig ist.

1.2 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässige Art der Nutzung

- aus Nr. 7, Tankstellen,
nicht zulässig ist.

1.3 Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) 5 BauNVO

Gemäß § 9 (1) 5 wird festgesetzt, daß innerhalb der Gemeinbedarfsfläche zulässig sind:

- Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

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

2.1 Zulässige Höhe baulicher Anlagen (Fassadenhöhe)

gemäß § 16 i.V.m. § 18 BauNVO

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der in der Planzeichnung festgesetzten Fassadenhöhe (FH), gemessen im Mittel.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus den Schnittpunkten der Fassade eines jeden Einzelgebäudes mit dem natürlichen Gelände und dem Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut.

Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Schornsteine, Aufzugsanlagen und untergeordnete Dachaufbauten.

2.1.1 MI - Baugebiet "A" + "B"	bergseits	=	7,00 m
	talseits	=	10,50 m

Ausnahmsweise ist eine talseitige Fassadenhöhe von bis zu 14,00 m zulässig, wenn eine Staffelung der untersten zwei Geschosse zu dem darüberliegenden erfolgt. Diese Untergeschosse sind dazu um mindestens 3,00 m versetzt anzuordnen.

2.1.2 MI - Baugebiet "C"	bergseits	=	7,00 m
	talseits	=	7,00 m

Ausnahmsweise ist eine talseitige Fassadenhöhe von bis zu 10,50 m zulässig, wenn eine Staffelung des untersten Geschosses zu dem darüberliegenden erfolgt. Dieses Untergeschoß ist dabei um mindestens 3,00 m versetzt anzuordnen.

2.1.3 WA - Baugebiet	bergseits	=	6,00 m
	talseits	=	6,00 m

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Aus der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurde für die betroffenen Baugebietsflächen das bewerte Bauschalldämm-Maß abgeleitet und entsprechend festgesetzt. Der erstgenannte dB-Wert bezieht sich (gemäß DIN 4109) auf Aufenthaltsräume in Wohnungen und Unterrichtsräume. Der zweitgenannte Wert bezieht sich auf Büroräume.

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 Lüftungseinrichtungen auszuführen.

Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Die Anpflanzungen, entsprechend den Bindungen aus 6.1 ff, sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und gegebenenfalls zu ersetzen.

4.1 Anzupflanzende Einzelbäume

An den Standorten der in der Planzeichnung festgesetzten, anzupflanzenden Einzelbäume im Straßenbereich bzw. in den Baugebieten ist jeweils ein Baum mit 12 / 14 cm Stammumfang, 3 x verschult, als Hochstamm fachgerecht anzupflanzen:

im Straßenbereich:

Feldahorn (Acer campestre)

in dem Baugebiet MI-"B"

Spitzahorn (Acer platanoides)

Bergahorn (Acer pseudoplatanus)

Schwarz-Erle (Alnus glutinosa)

4.2 Flächenbezogene Pflanzgebote

An den Standorten der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die nachfolgenden Pflanzungen vorzunehmen:

Pflanzgebot 1 (PG 1) - Anpflanzung von Siefenufergehölzen

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind folgende Pflanzungen durchzuführen:

Pflanzliste A:

Sumpfeiche (Quercus palustris)

Vogelbeerbaum (Sorbus aucuparia)

Kopf-Weide (Salix alba)

Sal-Weide (Salix caprea)

Schwarz-Birke (Betula nigra)

Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)

Pflanzqualität: Hochstamm 12 / 14 cm, 3 x verschult

Pflanzdichte: 1 Stück / 40 m²

Pflanzliste B:

Schwarz-Erle	(Alnus glutinosa)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Wald-Hülse	(Ilex aquifolium)
Fasanenspiere	(Physocarpus opulifolius)
Trauben-Kirsche	(Prunus padus)
Faulbaum	(Rhamnus frangula)
Wilde Brombeere	(Rubus fruticosus)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)

Pflanzqualität: 2 x verschult, ohne Ballen, Höhe 100 - 150 cm

Pflanzdichte: gemischt, 1 Stück / 6 m²

Pflanzgebot 2 (PG 2) - Anpflanzung von Laubgehölzen

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind nach Einschlag des z.T. noch vorhandenen Fichtenbestandes folgende Laubgehölze anzupflanzen:

Pflanzliste

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Rotbuche	(Fagus silvatica)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Stieleiche	(Quercus robur)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Feldahorn	(Acer campestre)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Faulbaum	(Rhamnus frangula)
Roter Holunder	(Sambucus racemosa)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)

Pflanzqualität: Forstpflanzen

Pflanzdichte: gemischt, 1 Stück / 6 m²

6.3 Begrünung der Stellplätze, Kfz-Abstellflächen

Bei der Errichtung ebenerdiger Stellplatzanlagen und Kfz-Abstellflächen sind auf diesen je 5 Stellplätze, 1 hochwachsender Laubbaum, mindestens jedoch 2, anzupflanzen. Die Anpflanzung ist als Gliederungsgrün zwischen den Stellplätzen anzulegen, zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfällen der Pflanzen zu ersetzen:

Pflanzliste

Bäume:

Spitzahorn	(Acer platanoides)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Winterlinde	(Tilia cordata)

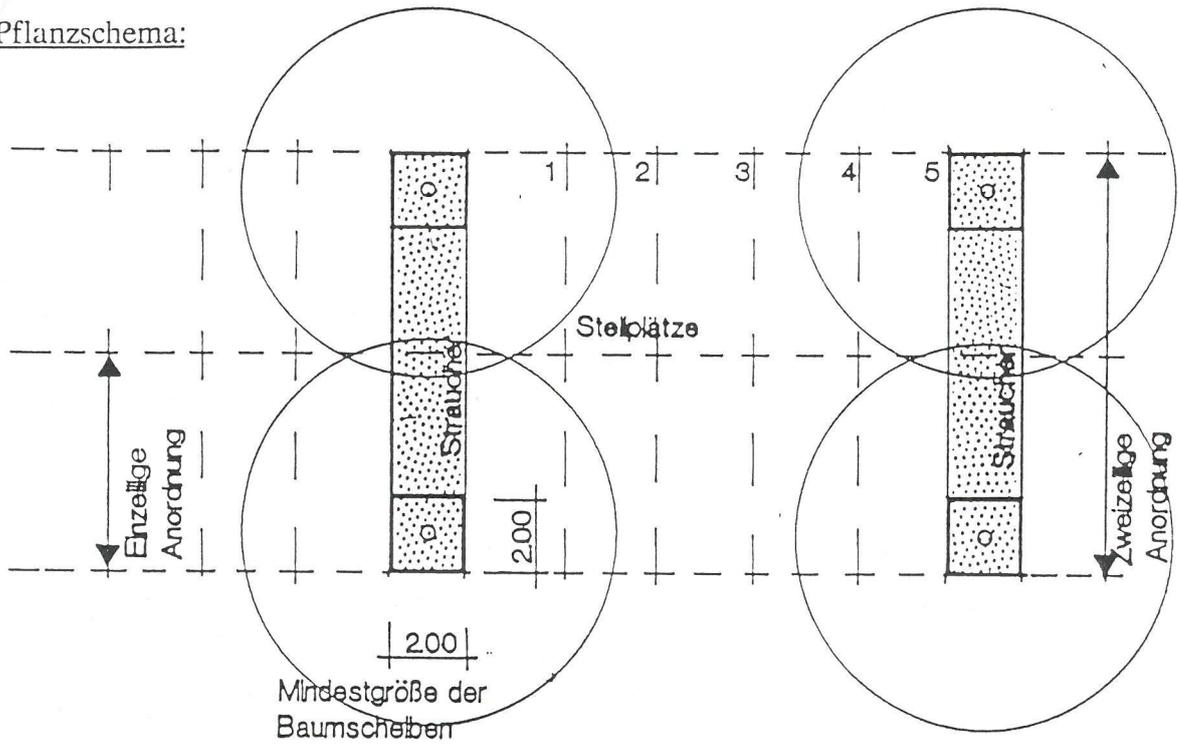
Hochstamm 3 x verschult, Stammumfang 14 / 16 cm

Sträucher:

Rosenart	(Rosa "The Fairy")
Spierstrauch	(Spiraea betulifolia)
Kranzspiere	(Stephanandra incisa "Crispa")
Zierquitt	(Chaenomeles "Elly Mossel")
Hartriegelsorte	(Cornus stolonifera "Kelsey")
Zwergliguster	(Ligustrum vulgare "Lodense")
Kirschlorbeer	(Prunus laurocerasus "Otto Luyken")
Wasser-Schneeball	(Viburnum opulus "Compactum")
Efeu	(Hedera Helix)

Pflanzgröße: 2 x verschult, Höhe 30 - 50 cm.

Pflanzschema:



Die erforderliche Baumscheibe muß eine offene Fläche von mindestens 2,00 m x 2,00 m aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein.

4.4 Begrünung von Wandflächen baulicher Anlagen

Die Wandflächen der sichtbaren Untergeschosse in den Mischgebieten sind bis auf die Wandöffnungen vollständig zu begrünen:

Pflanzliste

Pfeifenwinde	(Aristolachia durior)
Efeu	(Hedera helix)
Kletter-Hortense	(Hydrangea petiolaris)
Wilder Wein	(Parthenocissus quinquefolia)
Wilder Wein	(Parthenocissus tricuspidata "Veitchii")
Schlingenknoterich	(Polygonum aubertii)
Blauregen	(Wisteria sinensis)

Festsetzungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Hinweis:

Zuwiderhandlungen 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 sowie das Oberflächengewässer (Siefen) in der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Fläche ist 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:

Zuwiderhandlungen 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 geeigneten Dachflächen an den Ortgängen und an der Traufe max. 0,50 m betragen. Hiervon ausgenommen sind die baulichen Anlagen in der Fläche für den Gemeinbedarf.

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.

Hiervon ausgenommen sind die baulichen Anlagen in der Fläche für den Gemeinbedarf.

6.1.3 Dachdeckung

Bei geeigneten Dächern sind nur anthrazit bis schwarze Materialien zulässig. Nicht zulässig sind Bitumenpappe und Kunststoffe. Zugelassen sind Sonnenkollektoren und Solarphotovoltaik-Anlagen als integrierte Bestandteile der Dachflächen.

Dachform

In den festgesetzten Baugebieten sind auf Anbauten, Garagen, geschlossen gedeckten Carports und sonstigen Nebenanlagen nur Satteldächer mit 25° bis 45° Neigung zulässig oder Flachdächer, die als vollflächig bepflanztes Gründach ausgeführt sind.

Gegenüberliegende Dachflächen müssen die gleiche Neigung aufweisen. Krüppelwalmdächer, auch bei einem Krüppelwalm von weniger als 1/3 der Dachhöhe, sind nicht zulässig.

6.2 Fassadengestaltung

Die Fassadenflächen sind weiß zu gestalten. Der sichtbare Teil des Untergeschosses ist in Material und Farbe sowie Format und Art der Fenster entsprechend der Erdgeschoßfassade zu gestalten.

Als Ausnahme können untergeordnete Teile der Fassade dunkelgrau bis schwarz verschiefert oder mit dunkelbraunem Holz verschalt werden, wenn der überwiegende Teil der einzelnen Fassadenseiten eines jeden Geschosses weiß gestaltet ist.

Dachgeschoßaußenwände können grau bis schwarz verschiefert oder mit dunkelbraunem oder grauem Holz verschalt werden.

Materialien mit spiegelnder Oberfläche sowie Werkstoffimitationen aller Art, wie z.B. Fassadenplatten mit Schieferstruktur oder Teerpappe sind nicht zulässig.

6.3 Antennenanlagen / Parabolspiegel

Antennen und Parabolspiegel sind so anzubringen, daß sie vom öffentlichem Verkehrsraum nicht sichtbar sind.

6.4 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.

Einfriedungen

~~Als Einfriedung sind nur Mauern, Hecken und Zäune mit begleitenden Hecken zulässig. Im Bereich von Kurven und Grundstückszufahrten sind die Einfriedungen so zu gestalten, daß sie oberhalb einer Höhe von 0,80 m ausreichende Sichtverhältnisse gestatten.~~

siehe Verfahren

6.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind so anzuordnen, daß die architektonische Gliederung (Erker, Traufen, Ortgänge usw.) der Fassade nicht verdeckt werden. Auf Dachflächen sind Werbeanlagen jeglicher Art unzulässig.

Werbeanlagen unabhängig von Fassaden sind bis zu einer Höhe (Oberkante) von maximal 0,80 m über Gelände zulässig. Werbeanlagen mit Blink- und/oder Wechselbeleuchtung sowie Fahnenmasten sind unzulässig.

6.7 ~~Bauwischgaragen / -Carports~~

~~Benachbarte Garagen und Carports sind einheitlich zu gestalten und in der Höhe aufeinander abzustimmen.~~

siehe Verfahren

6.8 Böschungen

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

Hinweis

Das bestehende WA-Baugebiet wird durch die Lärmimmissionen aus dem Talkessel (Gummersbacher Straße) sowie die steigungsreiche Vosselstraße stark beeinflusst.

Der vorhandene Schallpegel liegt über dem Wert der DIN 18005 für WA-Gebiete. Daher wird dieses WA-Gebiet als lärmvorbelastet in die Planung eingebracht.