

1. Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)
Reines Wohngebiet WR
 Das reine Wohngebiet dient dem Wohnen.

zulässig sind:
 Wohngebäude
 Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

ausnahmsweise zulässig sind:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)
Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO

Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) **Anpflanzung von Einzelbäumen**

In der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit PG 1 gekennzeichneten Fläche ist der erste reife Altholzbestand auf den Stock zu setzen oder zu entnehmen und ein buschreicher, abgestufter Waldsaum aus niedrig wachsenden standortgerechten, autochthonen Arten herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Erhaltungspflicht geht auf den jeweiligen Grundstückseigentümer über. Die zu verwendenden Pflanzen sind der Artenliste zu entnehmen.

- | | |
|-------------------------|-----------------------|
| Pflanzenauswahl | |
| Eingriffiger Weißdorn | (Crataegus monogyna) |
| Zweifgriffiger Weißdorn | (Crataegus laevigata) |
| Gewöhnlicher Hasel | (Corylus avellana) |
| Schlehe | (Prunus spinosa) |
| Gemeiner Schneeball | (Viburnum opulus) |
| Schwarzer Holunder | (Sambucus nigra) |
| Blutroter Hartriegel | (Cornus sanguinea) |

An den Standorten der in der Planzeichnung festgesetzten, anzupflanzenden Einzelbäume ist jeweils ein Laubbäumchen der folgenden Art als Hochstamm, 3 x verschult mit einem Mindeststammumfang von 20 bis 25 cm anzupflanzen, zu pflegen, zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.

- | | |
|------------------------|-----------------------|
| Pflanzenauswahl | |
| Spitzahorn | (Acer platanoides) |
| Bergahorn | (Acer pseudoplatanus) |
| Traubeneiche | (Quercus petraea) |
| Stieleiche | (Quercus robur) |
| Winterlinde | (Tilia cordata) |
| Sommerlinde | (Tilia platyphyllos) |

Begründungen der nicht überbauten Grundstücksflächen

Je angefangene 400 m² Baugrundstückfläche ist jeweils ein Baum der folgenden Art, 2 x verschult mit einem Mindeststammumfang von 12 bis 14 cm anzupflanzen, zu pflegen, zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.

Pflanzenauswahl

- | | |
|---------------|-----------------------|
| Feldahorn | (Acer campestre) |
| Bergahorn | (Acer pseudoplatanus) |
| Hainbuche | (Carpinus betulus) |
| Vogel-Kirsche | (Prunus avium) |
| Stieleiche | (Quercus robur) |
| Eberesche | (Sorbus aucuparia) |
| Winterlinde | (Tilia cordata) |
| Sommerlinde | (Tilia platyphyllos) |
| Obstbäume | (als Hochstämme) |

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit § 89 BauO NRW

Innerhalb der festgesetzten Reinen Wohngebiets (WR) gelten nachfolgende Festsetzungen:

1. Dachgestaltung

1.1 Dachüberstände

Dachüberstände dürfen bei geneigten Dachflächen an den Ortsgängen maximal 0,50 m und an der Traufe maximal 0,70 m betragen.

1.2 Dachaufbauten und Dachausschnitte

Dachaufbauten und Dachausschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von 3/5 der Trauflänge zulässig, wobei der einzelne Dachaufbau bzw. Dachausschnitt eine Länge von 3,00 m nicht überschreiten darf. Von den Ortsgängen ist mindestens ein Abstand von 1/5 der Trauflänge einzuhalten. Bei Doppelhäusern und Reihenhausgruppen gelten diese Regelungen jeweils für das einzelne Haus.

1.3 Dachdeckungen

Bei geneigten Dächern sind nur dunkle Materialien in den Farbtönen RAL 6008, 6014, 6015, 6022, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7043, 8019, 8022, 9004, 9005, 9011 und 9017 zulässig. Dachdeckungen mit spiegler oder glänzender Oberfläche sowie Bitumenpappe und Kunststoffe aller Art sind nicht zulässig. Sonnenkollektoren und Solarphotovoltaik-Anlagen als integrierte Bestandteile der Dachflächen sind zulässig.

1.4 Dachformen

Im Reinen Wohngebiet sind für die Hauptanlagen ausschließlich Dächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° Grad zulässig. In dem festgesetzten Baugebiet sind für bauliche Anlagen Krüppelwalmdächer, auch bei einem Krüppelwalm von weniger als 1/3 der Dachhöhe, nicht zulässig. Auf Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sind nur Satteldächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45° oder Flachdächer, die vollflächig mit Kies abzustreuen oder vollflächig zu begrünen sind, Ausnahme Solaranlagen, zulässig. Gegenüberliegende Dachflächen müssen die gleiche Neigung haben.

1.5 Fassadengestaltung

Die Fassadenflächen sind weiß in den Farbtönen RAL 9001, 9003 oder 9016 zu gestalten. Der sichtbare Teil des Gebäudes des Untergeschosses ist in Farbe, Format sowie Art der Fenster entsprechend der Erdgeschossfarbe zu gestalten. Untergeordnete Teile der Fassade sowie bis zu 25% einer Fassadenfläche können farblich anders gestaltet werden. Materialien mit spiegler oder glänzender Oberfläche sowie Werkstoffmationen aller Art, wie z.B. Fassadenplatten mit Schieferstruktur oder Teerpappe, sind nicht zulässig.

2. Stellplätze für Abfallbehälter, Schrotbehälter, ähnliche Behälter und techn. Anlagen

Außerhalb von Gebäuden sind Abfallbehälter, Schrotbehälter, ähnliche Behälter und techn. Anlagen so unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum her nicht sichtbar sind.

3. Einfriedungen

Einfriedungen sind entlang des öffentlichen Verkehrsraums nur in Form von Hecken oder Mauern und Zäunen mit begleitenden Hecken zulässig.

Hinweis

Zuwerdungen gegen die Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit § 89 BauO NRW können als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 86 BauO NRW verfolgt und mit einer Geldbuße bis zu EUR 500.000,00 geahndet werden.

2. Planzeichenerklärung

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

WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

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

0,4 Grundflächenzahl (GRZ § 16 BauNVO)

1,0 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse (§ 17 Abs. 4 und § 18 BauNVO)

1 als Höchstmaß zulässig 1 Vollgeschoss

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

O offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

— Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Straßenverkehrsfläche (öffentlich)

— Straßenbegrenzungslinie

Anpflanzung von Bäumen (§ 1 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

— Pflanzgebotfläche 1 (Herstellung eines abgestuften Waldsaums)

— Baumpflanzung siehe Festsetzung

Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

— potenziell resultierende Böschungen die auf Privatflächen zu dulden sind

DN 35° - 45° Örtliche Bauvorschrift zu Mindest- bzw. max. Dachneigung

Von der Planung des Bebauungsplans Nr. 311

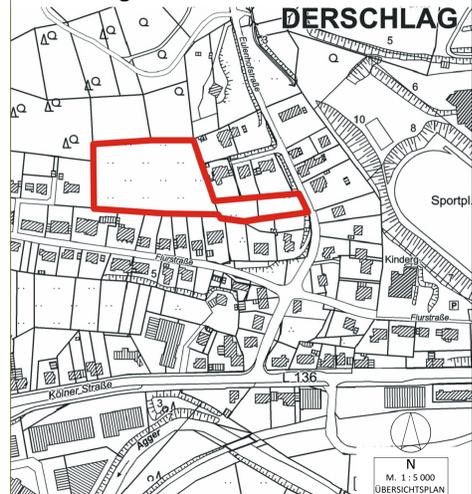
"Derschlag - Eulenhofstraße - West" betroffene Flächen

| | |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Gemarkung Gummersbach | Plangebietgröße digital ermittelt |
| Flur 30 | 9.780 m ² |
| Flurstücke 115, 1594 und 1595 | |

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 30.11.2021



Bebauungsplan Nr. 311
"Derschlag - Eulenhofstraße - West"



| | | | |
|----------------|------------|---------------|-----------------------|
| Katasterstand: | 10.10.2021 | Maßstab: | 1 : 500 |
| Blatt Nr.: | 1 | II / FB 9 | Planstand: 30.11.2021 |
| Plottdatum: |2021 | Lageplan ÖbVi | Andreas Rose, Olpe |

Verfahrensmerkmale
 (Hinweis: SID-Ausschuß = Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung)
 Entwurf
 FB 9 Stadtplanung
 Stadt Gummersbach
 Gummersbach, den

I.A. (FB 9 Stadtplanung)
 Stadt Gummersbach
 Dezernat II
 Gummersbach, den

I.V. (Techn. Beigeordneter)

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
 - BauNutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
 - Planzeichenverordnung (PlanzV)**-Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
 - Bauordnung (BauO NRW)** für das Land Nordrhein-Westfalen, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. 2021 S. 822).
 - Gemeindeordnung (GO NRW)** für das Land Nordrhein-Westfalen, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. 1994 S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)

Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss
 Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss des SID-Aussch. vom gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt worden. Der SID-Aussch. hat am gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
 Gummersbach, den

(Siegel) (Stadtverordneter) (Stadtverordneter)

Offenlegung
 Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.
 Gummersbach, den

(Siegel) (Bürgermeister)

Erneute Offenlegung
 Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) i. V. mit § 4a (3) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich erneut öffentlich ausgelegen.
 Gummersbach, den

(Siegel) (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Stadt hat diesen, entsprechend seiner Beschlussfassung über Anregungen geänderter und ergänzter, Bebauungsplan am gemäß § 7 Gemeindeordnung, § 10 BauGB und § 86 BauO NRW als Satzung beschlossen.
 Gummersbach, den

(Siegel) (Bürgermeister) (Stadtverordneter)

1. Ausfertigung
 Diese Ausfertigung stimmt mit dem Original-Bebauungsplan in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom überein.
 Gummersbach, den

(Siegel) (Bürgermeister)

Bekanntmachung
 Dieser Bebauungsplan ist mit der am angeordneten amtlichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am in Kraft getreten.
 Gummersbach, den

(Siegel) (Bürgermeister)

3. Hinweis