

STADT GUMMERSBACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 160 / 1. ÄNDERUNG + 1. v. Änd.

„NIEDERSESSMAR - IN DER KALKSCHLADE“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
2. Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauErlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622).
3. Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 455).
4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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).
5. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 13.04.1995 (BGBl.1995 S. 218)
6. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
7. Zeichenverordnung für Katasterwesen in Nordrhein-Westfalen (RdErl. des Innenministers vom 20.12.1978 - ID 2 - 7120).

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 (4) Nr. 2 nach Art der Betriebe wie folgt gegliedert:

- In dem mit GE (1) gekennzeichneten Gewerbegebiet sind die Anlagen der lfd. Nr. 1-196 der in der Anlage 1 des Rd.Erl.d.Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 VB 3 - 8804.25.1 (V Nr. 2/90), aufgelisteten Betriebsarten nicht zulässig. Ebenso sind Betriebe und Anlagen mit gleichem oder höherem Emissionsgrad nicht zulässig.
- In dem mit GE (2) gekennzeichneten Gewerbegebiet sind nicht zulässig die Anlagen er lfd. Nr. 1 bis 163, 165 - 167, 169, 170, 172, 174 - 176, 178, der in der Anlage 1 des Rd. Erl.d.Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 VB 3 - 8804.25.1 (V Nr. 2/90), aufgelisteten Betriebsarten. Ebenso sind Betriebe und Anlagen mit gleichem oder höherem Emissionsgrad nicht zulässig.

Der hier zitierte Rd. Erlaß ist als Auzug im Anhang beigefügt.

1.1.1 Beschränkung der allgemeinen zulässigen Art der Nutzung gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO

Einzelhandel:

Für die nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Art der Nutzung - Nr. 1 Gewerbetriebe aller Art - wird festgesetzt:

- Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe
- Einzelhandel im Zusammenhang mit Gewerbebetrieben:
Als Ausnahme sind der Einzelhandel von Gewerbe- und Handwerksbetrieben sowie Verkaufs- und Ausstellungsflächen in diesen Betrieben nur zulässig, wenn ein betrieb eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende Verkaufstätigkeit ausübt.

2. Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Gemäß § 22 (4) BauNVO wird für einige Baugebiete eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt:

Zulässig sind bauliche Anlagen / Gebäude bis zu einer maximalen Breite von 14,0 m in den Baugebieten mit der Festsetzung a1 und 22,0 m in den Baugebieten mit der Festsetzung a2.

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

3.1 Zulässige Höhe baulicher Anlagen (Fassadenhöhe / Gebäudehöhe) gemäß § 16 i.V. mit § 18 BauNVO

3.1.1 Fassadenhöhe (FH)

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ergibt sich aus der in der Planzeichnung festgesetzten Fassadenhöhe (FH). Sie wird im Mittel je Einzelgebäude an der Bergseite und der Talseite des Gebäudes gemessen.

<u>Baugebiet</u>	<u>Fassadenhöhe (FH)</u>	<u>Bezugshöhe</u>
B, E1, E2	bergseits 3,75 talseits 5,50-6,75	OK natürliches Gelände OK geplantes Gelände
D	berg. 3,75 tal. 5,50-6,75	OK Straße OK geplantes Gelände
C2	berg. 5,50 tal. 5,50-6,75	OK natürliches Gelände OK geplantes Gelände
C1	berg. 6,75 tal. 9,25	OK Straße OK geplantes Gelände
A, F, G	berg. 6,75 tal. 8,25	OK natürliches Gelände OK natürliches Gelände

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus den Schnittpunkten der Fassade eines jeden Einzelgebäudes mit dem natürlichen / geplanten Gelände bzw. der Oberkante Straße und dem Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut. Giebeldreiecke bleiben unberücksichtigt.

3.1.2 Gebäudehöhe (GH)

Die zulässige Gebäudehöhe über geplantem Gelände (gemessen im Mittel) wird wie folgt festgesetzt:

SO-Baugebiet H, I: i.M. = 8,00 m

GE-Baugebiet (1) und (2): i.M. = 9,50 m

3.1.3 Ausgenommen von den unter 3.1.1 und 3.1.2 genannten Höhenbegrenzungen sind Schornsteine, Aufzugsanlagen und untergeordnete Dachaufbauten.

4. **Flächen für Stellplätze und Garagen** gemäß § 91 Nr. 4 i.V. mit Nr. 20 BauGB.

4.1 In den WA- und SO-Baugebieten sind nicht überdachte Pkw-Stellplätze sowie Carport-, Garagen- u. Stellplatzzufahrten dauerhaft wasserdurchlässig vollflächig aus infiltrationsfähigen Materialien zu erstellen.

Nicht zulässig sind:

Bituminöse oder betonierete Deckschichten sowie gepflasterte Flächen mit einem durchbrochenen Flächenanteil unter 30 %.

5. **Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung** gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Öffentlich zugängliche Sammeleinrichtungen für die Abfallbeseitigung sowie Anlagen zur Oberflächenwasserbeseitigung sind nur auf den dafür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.

6. **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. An Schlafräumen sind in diesen Fällen Fenster mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszuführen.

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

Die Anpflanzungen, entsprechend den Bindungen aus 7.1 - 7.5, sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen.

7.1 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Je 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Pflanzliste A oder B mit einem Stammumfang von 12/14 cm, 2 x verschult, zu pflanzen.

Pflanzliste A:

Spitzahorn	(Acer plantanoides, auch in Sorten)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Hahndorn	(Crataegus crus-galli)
Scharlach-Kastanie	(Aesculus x carnea „Briotil“)
Vogelbeere	(sorbus aucuparia, auch in Sorten)

Pflanzliste B:

Elsbeerbaum	(Sorbus torminalis)
Feldahorn	(Acer campestre)
Gemeine Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Obstbäume	(als Hochstämme)
Traubenkirsche	(Prunus avium)
Zierapfel	(Malus spec.)
Zierkirsche	(Prunus serrulata)

7.2 Anzupflanzende Einzelbäume

An den Standorten der in der Planzeichnung festgesetzten, anzupflanzenden Einzelbäume ist jeweils ein Baum mit 12/14 cm Stammumfang, 2 x verschult, als Hochstamm fachgerecht anzupflanzen:

Pflanzliste A: siehe Pkt. 7.1

7.3 Flächenbezogene Pflanzgebote

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

Pflanzgebot 1 (PG 1) - Pflanzung freiwachsender Hecken, Waldsaum

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten sind breite freiwachsende Hecken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten bzw. zu ersetzen. Die Arten und Pflanzqualität der folgenden Liste sind anzupflanzen:

Pflanzliste C

Bibernell-Rose	(Rosa pimpinellifolia)
Faulbaum	(Frangula alnus)
Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)
Hasel	(Corylus avellana)
Holunder	(Sambucus nigra)
Hundrose	(Rosa canina)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Salweide	(Salix caprea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Weißdorn	(Crataegus spec.)

Sträucher 2 x verschult ohne Ballen 100 - 150 cm

Pflanzangebot 2 (PG 2) - Anlage einer Obstwiese mit Wildobst

Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche sollen Obstgehölze der nachfolgenden Pflanzliste als Hochstämme gepflanzt werden. Die Fläche soll als Streuobstwiese mit einer zweischürigen Wiese als Unternutzung bewirtschaftet werden. Das Mähgut ist abzufahren. Auf den Einsatz von Düngemitteln und chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist zu verzichten.

Pflanzliste D

Speierling	(Sorbus domestica)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Mostäpfel (z.B. Malus „Rheinischer Bohnapfel“, „Brettacher“)	
Holzäpfel	(Malus sylvestris)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Walnuß	(Juglans regia)

Hochstamm 2 x verschult, StU 10-12 cm

Pflanzangebot 3 (PG 3) - Pflanzungen eines baumheckenartigen Gehölzbestandes

Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche ist eine baumheckenartiger Gehölzbestand aus standortgerechten Baum- und Straucharten der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen:

Pflanzliste E

Baumarten:	Espe	(Populus tremula)
	Sandbirke	(Betula pendula)
	Stieleiche	(Quercus robur)
	Traubeneiche	(Quercus petraea)
	Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)

Straucharten:
siehe Pflanzliste C

Str. 2 x verschult ohne Ballen 100 - 150 cm (für Sträucher)
Hei. 2 x verschult mit Ballen 200 - 250 cm (für Bäume)

Pflanzgebot 4 (PG 4) - Anpflanzung von Hochstämmen in Gruppen

Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche sind zehn standortgerechte Hochstämme unregelmäßig in Gruppen mit mind. 20 cm Stammumfang anzupflanzen:

Pflanzliste A siehe: Punkt 6.1

7.4 Begrünung der Stellplätze, Kfz-Abstellflächen und Tiefgaragen

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

Pflanzliste F

Bäume:	Spitzahorn	(Acer platanoides, auch in Sorten)
	Traubeneiche	(Quercus petraea)
	Winterlinde	(Tilia cordata)

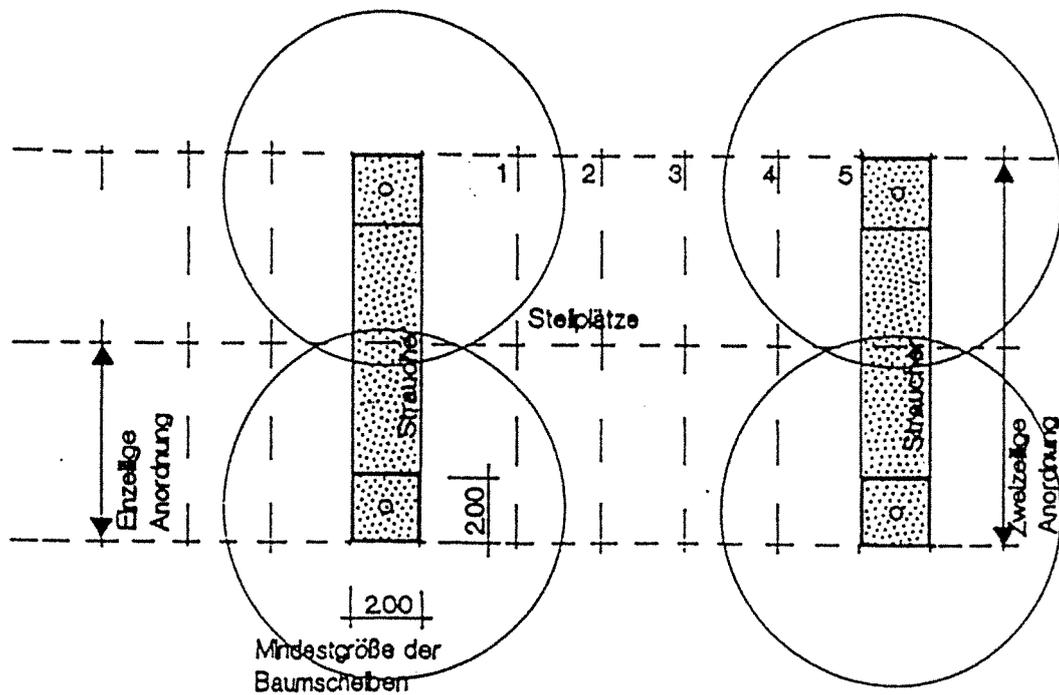
Hochstamm 2 x verschult, Stammumfang 16-18 cm

Sträucher:

Bibernell-Rose	(<i>Rosa pimpinellifolia</i>)
Faulbaum	(<i>Rhamnus frangula</i>)
Gewöhnlicher Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)
Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Hundrose	(<i>Rosa canina</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Salweide	(<i>Salix caprea</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Weißdorn	(<i>Crataegus spec.</i>)

Pflanzgröße: 2 x verschult, Höhe 100 - 150 cm.

Pflanzschema:



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

Tiefgaragen außerhalb eines Gebäudes sind vollflächig mit Rasen bzw. Kleinpflanzen zu begrünen.

7.5 Begrünung von Wandflächen baulicher Anlagen

Wandflächen von Gewerbebetrieben und Bürogebäuden, die größer als 50 m² sind und einen Öffnungsanteil von weniger als 25 % aufweisen, sind vollständig zu begrünen.

Pflanzliste G

Pfeiffenwinde	(Aristolachia durior)
Efeu	(Hedera helix)
Kletter-Horntensie	(Hydrangea pertiolaris)
Wilder Wein	(Parthenocissius quinquefolie)
Wilder Wein	(Parthenocissius tricuspidata „Veitchii“)
Schlingenknöterich	(Polygonum aubertii)
Blauregen	(Wisteria sinesis)

8. **Landesrechtliche Vorschriften** gemäß § 9 (4) BauGB (Festsetzung ü.d. äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 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.

8.1 Dachgestaltung

8.1.1 Dachüberstände

*geü. durch
1. v. Anst.* in den WA-Gebieten dürfen bei geneigten Dachflächen an den Ortgängen ~~max. 0,30 m~~
und an der Traufe ~~max. 0,50 m~~ betragen.
max. 0,75 m

8.1.2 Dachdeckung

Zur Dacheindeckung sind schwarz- bis anthrazitfarbene Materialien zu verwenden. Nicht zulässig ist Bitumenpappe bei einer Dachneigung von mehr als 15°. ~~Flachdächer sind~~ *siehe Pkt. 8.13.*
~~vollflächig zu begrünen.~~ Zugelassen sind Sonnenkollektoren und Solarphotovoltaik-Anlagen als integrierte Bestandteile der Dachflächen.

8.1.3 Dachform

Flachdächer sind in den WA-Gebieten „B“, „C“, „D“ und „E“ nicht zulässig. Auf Garagen und Carports sind nur geneigte Dächer mit mind. 25° Dachneigung oder vollflächig begrünte Dächer zulässig.

bzw. mit Kies abgestreute Flachdächer

8.1.4 Dachaufbauten und Dachausschnitte

sind bei einer Dachneigung von mehr als 40° bis zu einer Gesamtlänge von 3/5 der Trauflänge zulässig, wobei der einzelne Dachaufbau bzw. Ausschnitt eine Länge von 2,50 m nicht überschreiten darf.

Von den Ortsgängen ist mind. ein Abstand von 1/5 der Trauflänge einzuhalten.

8.1.5. Bei Satteldächern sind Krüppelwalm bis zu 1/3 der Dachhöhe zulässig.

8.2 Fassadengestaltung

In den WA-Baugebieten sind Fassadenflächen weiß zu gestalten.

Als Ausnahme können untergeordnete Teile der Fassade farblich abweichend gestaltet werden.

In allen Baugebieten:

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

8.3 Stellplätze für Abfallbehälter, Schrottbehälter und ähnlich Behälter

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

8.4 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur Mauern, Hecken und Zäune mit begleitenden Hecken zulässig.

8.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind so anzuordnen, daß die architektonische Gliederung (Erker, Traufen, Ortgänge usw.) der Fassade nicht verdeckt wird. Auf Dachflächen sind Werbeanlagen jeglicher Art nicht zulässig. Werbeanlagen unabhängig von Fassaden sind bis zu einer Höhe (Oberkante) von maximal 4,00 m über Gelände zulässig. Werbeanlagen mit Blink- und / oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig.

8.6 Böschungen

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

Hinweis:

Da entlang der Kölner Straße (B 55 / 256) die Lärmmissionen die Grenzwerte der DIN 18005 für GE-Gebiete überschreiten, werden diese Gebiete in die Planung als lärmvorbelastete Gebiete eingebracht.