

Rechtsgrundlagen und Bestandteile
 Dieser Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 15.06.1976 (BRG I S. 2746), bers. S. 3637, geändert durch Art. 9 Nr. 1 Vereinfachungsneville vom 03.12.1976, 8681 I S. 3281 und durch Art. 1 G zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BRG I S. 949), Baumzonenverordnung (BaumZO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BRG I S. 1763) und § 103 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BaunO NW) in der Fassung vom 27.01.1970 (GV. NW S. 96/SGV. NW S. 232), geändert durch das Gesetz vom 15.07.1976 (GV. NW S. 264/SGV. NW. 232), in Verbindung mit § 5 der Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 24.11.1982 (GV. NW S. 753).

Die Darstellung des Bestandes entspricht der Zeichenvorschrift für Katasterkarten in NW (RdK) des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 18.06.1964 - ZGZ-7120. Die Darstellung der Planung entspricht der Planzeichenverordnung vom 19.01.1965 (BRG I S. 21) und der DIN 18003.

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom **Dezember 1983**

Aufhebung bestehender Festsetzungen
 Die bestehenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a "Art und Maß der baulichen Nutzung" werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 "Reininghausen - Am Sandberg" aufgehoben.

A) Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BBauG

- Höhe und Geschoszahl**
 Die in der Planzeichnung festgesetzte Geschoszahl ist auf den Erdgeschossfußboden des jeweils zu errichtenden Gebäudes zu beziehen. Bei Gebäuden bergseitig der öffentlichen Verkehrsflächen kann der Erdgeschossfußboden 1. m bis zu 0,45 m über der natürlichen Geländeoberkante liegen. Als natürliche Geländeoberkante mit der Schmittlinie der natürlichen Geländeoberfläche mit der bergseitigen Fassade eines Gebäudes.
 Bei Gebäuden talseitig der öffentlichen Verkehrsflächen kann der Erdgeschossfußboden bis zu 15 cm über der Straßenhöhe, gemessen in der Gebäude- mitte, liegen.
- Garagen**
 2.1 Allgemein
 Vor Garagen muß auf dem eigenen Grundstück ein Stauraum von mind. 5 m Tiefe freigehalten werden. Wenn die Zufahrt von verkehrsberühnten Bereich aus erfolgt, ist ein Stauraum von mindestens 2 m vorgeschrieben. Bauwischgaragen sind auf der Grundstücksgrenze zu errichten.
 2.2 Garagen und PKW-Stellplätze sind im rückwärtigen Bereich der Grundstücke nicht zulässig.
 2.3 Garagen sind in den Baubereichen außerhalb der Baugrenzen möglich.
- Bauweise**
 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 2 BBauG Gebäuden mit einer Länge von höchstens 25 m errichtet werden.
- Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen**
 Räume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm in l m Höhe sind in den Baubereichen zu erhalten, soweit diese nicht überbaut werden.

B) Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BBauG

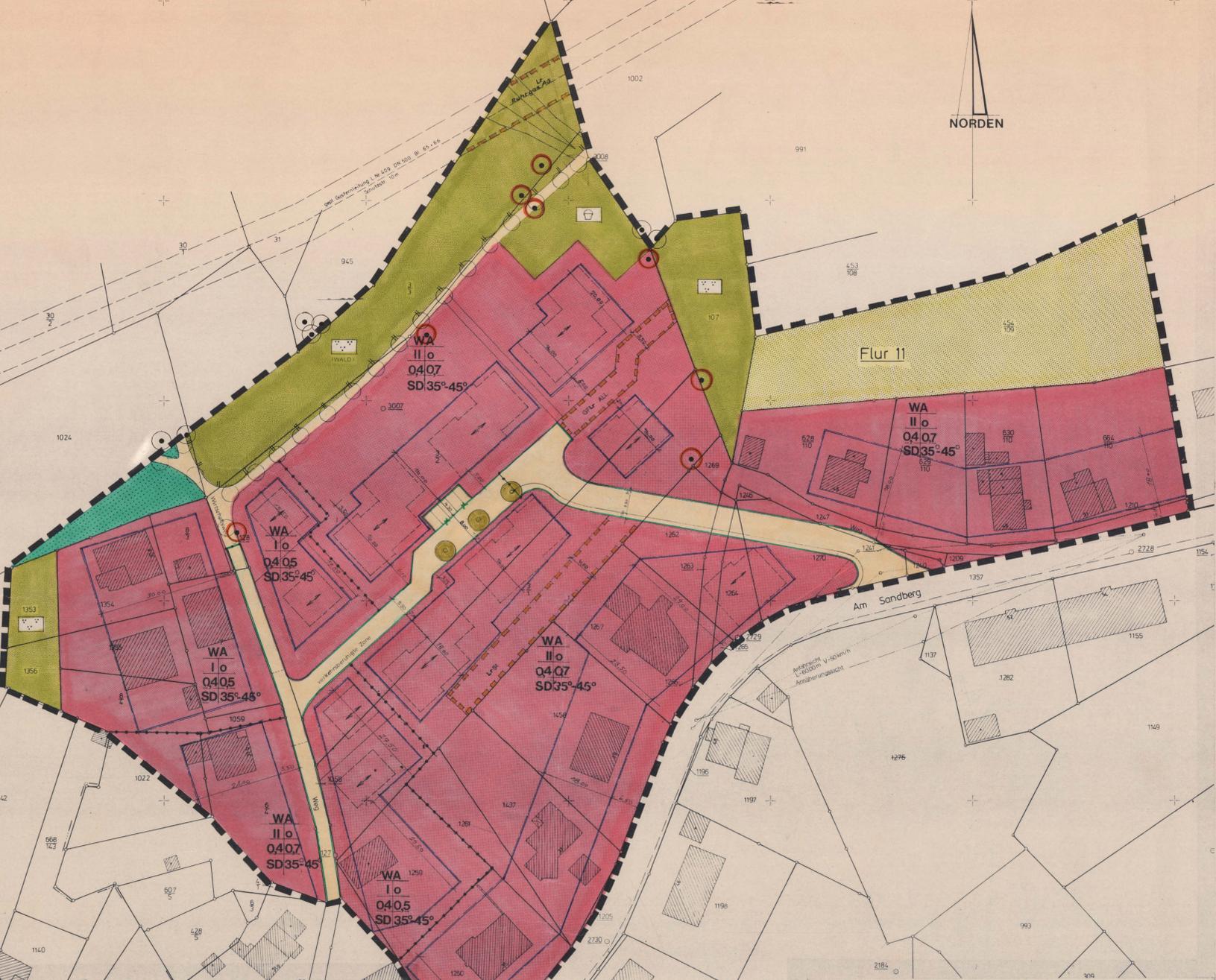
Gebäude, die näher als 50 m vom Maldrand errichtet werden, sind mit einer Heizungsanlage auszurüsten, die jeden Funkenflug ausschließt. Sollte eine andere Heizungsart gewählt werden (z. B. offener Kamin), ist der Schornstein mit einer Vorrichtung auszurüsten, die jeden Funkenflug verhindert.
 Bei Vorhaben innerhalb der Ruhras-AG (geplante Gasfernleitung L. Nr. 405) mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen ist zu diesem Textteil als Anlage beigefügte Merkblatt zu beachten.

C) Festsetzungen gemäß § 9a BBauG

Bauvorhaben, Einrichtungen etc., bei denen Abwasser anfallen, dürfen erst dann bezogen bzw. in Betrieb genommen werden, wenn die erweiterte Kläranlage (Klärwerk) des Aggervorbandes fertiggestellt ist und die baulichen Voraussetzungen am Bauzustand Ort in Abstimmung mit den zuständigen Behörden geschaffen sind. Regenwasser darf erst nach Auswechslung eines Kanalteilstückes (L = 49,00 m) in der Straße "Am Sandberg" in den Mischwasserkanal einleitet werden.

D) Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 103 BauO NW in Verbindung mit § 5 der Durchführungsverordnung des BBauG

- Kniestöcke**
 Konstruktive Kniestöcke sind nur bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig.
- Dachüberstände**
 Bei geneigten Dächern dürfen die Überstände max. 0,50 m betragen. Auskragende Flachdächer sind nicht zulässig.
- Dachaufbauten und Dachausschnitte**
 Dachaufbauten und Dachausschnitte sind bei einer Dachneigung von mehr als 40° bis zu einer Gesamtlänge von 3/5 der Traufhöhe zulässig.
- Dachdeckung und Fassadengestaltung**
 Zur Dachdeckung sind anthrazit- bis schieferfarbene Materialien zu verwenden. Nicht zulässig ist Bitumenpappe bei einer Dachneigung von mehr als 15°.
 Flachdächer sind deckend mit Kies abzustreuen. Die Fassadenflächen sind weiß zu gestalten. Dachgeschoßaußenwände und untergeordnete Teilflächen der übrigen Fassaden können grau bis schwarz verschiefert oder mit dunkelbraunem Holz verschalt werden. Materialien mit spiegelnder Oberfläche sowie Werkstoffimitationen aller Art, wie z. B. Fassadenplatten mit Schieferstruktur oder Teerplatte, sind nicht zulässig. Die Fassaden der talseitig sichtbaren Intereschosse sind in Farbe, Material und Formaten einheitlich mit den oberen Geschossen zu gestalten.
- Bauwischgaragen**
 Benachbarte Bauwischgaragen sind einheitlich zu gestalten und in der Höhe aufeinander abzustimmen.
- Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter**
 Außerhalb von Gebäuden sind Müllgefäße so unterzubringen, daß sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind.
- Voräderten und Einfriedigungen**
 Hecken, Zäune und Umauerungen dürfen innerhalb der notwendigen Sichtdreiecke in Kreuzungsbereichen nur bis zu 80 cm und in übrigen bis 2 m hoch sein.



Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	Flächen für die Land- und Forstwirtschaft
Allgemeine Wohngebiete WA	Flächen für die Landwirtschaft
Maß der baulichen Nutzung	Flächen für die Forstwirtschaft
Geschosflächenzahl (GFZ) z.B. 0,5	
Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,4	
Zahl der Vollgeschosse z.B. I	
Bauweise, Baugrenzen	Sonstige Festsetzungen
Offene Bauweise o	Mit Geh-(G), Fahr-(F) und Leitungsrecht (Lr) zu belastende Flächen
Baugrenze	zu Gunsten der Stadt
Gestaltung der baulichen Anlagen	zu Gunsten der Allgemeinheit
Satteldach SD	anpflanzender Einzelbaum
Dachneigung 35° - 45°	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Firsttrichtung	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bauplanes
Nutzungsschablone	
Allgen. Wohngebiete WA	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
Geschoszahl z.B. I	Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zu Gunsten der Ruhrgas AG
Grundflächenzahl (GRZ) 0,4	Gliederung der Verkehrsflächen
Dachform SD	Sichtdreiecke
Dachneigung 35° - 45°	Anfahrtsicht
Verkehrsflächen	Annäherungssicht
Verkehrsflächen	vorgeschlagene Parzellierung
Straßenbegrenzungslinie	Maß- u. Konstruktionslinie vorgeschlagene Bebauung
Fußwegverbindung als nichtgeometrische Festsetzung (Systemartstellg.)	Darstellung des Bestandes
Grünflächen	Wohngebäude
Grünflächen (Privat)	Wirtschaftsgebäude
Zweckbestimmung	Haus-Nr. 35
Parkanlage	Grenzen
Spielplatz	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze
	Parzellen-Nr. z.B. 1260

Planunterlage
 Die vorliegende Planunterlage ist - z. T. eine - Veranänderung der Katasterkarte. Die Karte ist - z. T. - neu kartiert nach einwandfreier Fortf. Vormess. einer Teilvermessung gemäß Erf. Fest. und Verord. Amt. Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.

Gummersbach, den 10. April 1979.

Bemerkung: Die Gebäude auf den Flurstücken 7, 8/4 u. 1355 wurden 1981 nachgetragen.

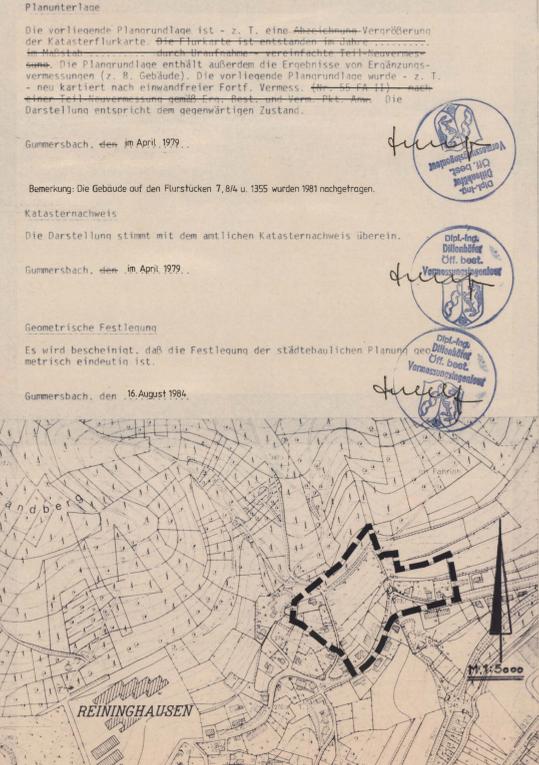
Katasternachweis
 Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Gummersbach, den 10. April 1979.

Geometrische Festlegung
 Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Gummersbach, den 16. August 1984.

Nachrichtliche Übernahmen aus dem Landschaftsplan Nr. 1 Marienheide - Lieberhausen



Entwurf
 PED PLANUNGSGESELLSCHAFT
 EISENBACH, DILLER + M.H.
 Loebener Str. 10, 5276 Gummersbach
 Gummersbach, den 18.12.1983

Baudezernat
 Gummersbach, den 10.08.1984
 i. V.
 Techn. Beigeordneter

I. Ausfertigung
 Diese Ausfertigung stimmt mit dem Beschlusse des Rates vom 10.08.1984 überein.
 Gummersbach, den 10.08.1984

Verfahren
 Aufstellungs- und Offenlegungsbeschlüsse
 Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluß des Rates vom 10.02.1983 gemäß § 2(1) BBauG aufgestellt worden. Der Rat hat am 20.12.1983 beschlossen, diesen Bebauungsplan auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
 Gummersbach, den 21.12.1983
 Bürgermeister
 Stadtvorsteher

Offenlegung
 Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 2a (6) BBauG in der Zeit vom 10.01.1984 bis 10.01.1984 einschließlich öffentlich aus- gegeben.
 Gummersbach, den 13.02.1984

Änderungen und Ergänzungen nach der Offenlegung aufgrund Beschluß des Rates vom 15.05.1984
 Festsetzung hochstämmiger Solitäräume (Bestand der gem. § 9(1) 25b zu erhalten ist)

Satzungsbeschlüsse
 Der Rat der Stadt hat diesen, entsprechend seiner Beschlussfassung über An- regungen und Bedenken geänderten bzw. ergänzten Bebauungsplan am 19.05.1984 gemäß § 4 Gemeindeordnung, § 10 BBauG und § 103 BauO NW i.V.m. § 5 der Ver- ordnung zur Durchführung des BBauG als Satzung beschlossen.
 Gummersbach, den 16.05.1984

Genehmigung
 Diesen Bebauungsplan habe ich mit Verfügung vom heutigen Tag Az. 372.2-661-74.84 gemäß § 11 BBauG genehmigt.
 Köln, den 19.11.1984

(Siegel)
 Der Regierungspräsident
 in Auftrag

Genehmigung
 Die in diesem Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen habe ich gemäß § 103 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen mit Verfügung vom heutigen Tag, Az. 600/A..... genehmigt.
 Gummersbach, den 06.12.1984

Bekanntmachung
 Dieser Bebauungsplan ist mit dem am 28.12.1984 angeordneten amtlichen Bekanntmachung der Genehmigungen des Regierungspräsidenten und des Oberkreisdirektors gemäß § 12 BBauG am 16.01.1985 in Kraft getreten.
 Gummersbach, den 16.01.1985

STADT GUMMERSBACH
 BEBAUUNGSPLAN NR.38
 "REININGHAUSEN - AM SANDBERG"