

**Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert am 11.06.2013, BGBl. I S. 1548).
- Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i.d.F. der Bek. v. 1. März 2000 (GV NRW S. 256). Letzte Änderung vom 21. März 2013 (GV. NRW. S. 142).
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Zeichenvorschrift für Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen - Zeichenvorschrift - RiB NRW - (ZV-RiB) Rd.Erl. des Innenministeriums vom 06.06.1997 - III C4 - 7120.
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (GV. NRW. S. 564), in Kraft getreten am 19.10.2013.

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom \_\_\_\_\_

**Verfahren**

**Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss**

Der Bebauungsplan Nr. 292 „Windhagen – Zur Erzgrube“ ist durch Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses (BPU) vom 16.12.2014 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt worden. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in gleicher Sitzung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplanes auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Das Bauleitplanverfahren wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Gummersbach, den \_\_\_\_\_

(Siegel) (Stadtverordneter) (Bürgermeister)

**Offenlegung**

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ (einschließlich) öffentlich ausgelegt.

Gummersbach, den \_\_\_\_\_

(Siegel) (Bürgermeister)

**Erneute Offenlage**

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ 2015 bis \_\_\_\_\_ 2015 (einschließlich) erneut öffentlich ausgelegt.

Gummersbach, den \_\_\_\_\_ 2015

(Siegel) (Bürgermeister)

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 292 einschließlich der geänderten und ergänzten Teile nach der Offenlegung entsprechend seiner Beschlussfassung über Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 1 i.V. mit § 10 BauGB und § 7 Gemeindeordnung am 30.09.2015 als Satzung beschlossen.

Gummersbach, den \_\_\_\_\_

(Siegel) (Bürgermeister) (Stadtverordneter)

**Ausfertigung**

Diese Ausfertigung stimmt mit dem Original des Bebauungsplanes Nr. 292 in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 30.09.2015 überein.

Gummersbach, den \_\_\_\_\_

(Siegel) (Bürgermeister)

**Bekanntmachung**

Der Bebauungsplan Nr. 292 ist mit der am \_\_\_\_\_ angeordneten amtlichen Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 10 BauGB am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Gummersbach, den \_\_\_\_\_

(Siegel) (Bürgermeister)

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

**1.1.1 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO**

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

- aus Nr. 6 -Gartenbaubetriebe
- aus Nr. 7 -Tankstellen
- aus Nr. 8 -Vergnügungsstätten

nur ausnahmsweise zugelassen werden kann.

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

In dem Baugebiet MI 1 werden zwei Vollgeschosse, im Baugebiet MI 2 drei Vollgeschosse festgesetzt.

**3. Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

Gemäß § 22 (1) BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt.

**4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

**4.1 Begründung der nicht überbauten Grundstücksflächen**  
Je 250 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Baum der nachfolgenden Pflanzenauswahl mit einem Stammumfang von 12/14 cm, 2 x verschult, zu pflanzen.

**Pflanzenauswahl:**

- |                    |                                    |
|--------------------|------------------------------------|
| Spitzahorn         | (Acer platanoides, auch in Sorten) |
| Winterlinde        | (Tilia cordata)                    |
| Hahnenorn          | (Crataegus crus-galli)             |
| Scharlach-Kastanie | (Aesculus xarmea "Briot")          |
| Vogelbeere         | (Sorbus aucuparia, auch in Sorten) |
| Eisenerbaum        | (Sorbus torminalis)                |
| Feldahorn          | (Acor campestris)                  |
| Gemeine Eberesche  | (Sorbus aucuparia)                 |
| Mehlbeere          | (Sorbus aria)                      |
| Vogel-Kirsche      | (Prunus avium)                     |
| Ostbäume           | (als Hochstämme)                   |

- Festsetzungen für die Erhaltung von Bepflanzungen**  
gemäß § 9(1) Nr. 25 c BauGB  
Die Bepflanzungen, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB in der Planzeichnung festgesetzt wurden, sind zu erhalten, zu pflegen und gegebenenfalls in gleicher Art zu ersetzen.  
**Hinweis:**  
Zwischenhandlungen gegen Festsetzungen gemäß § 9(1) Nr. 25 c BauGB können als Ordnungswidrigkeit gemäß § 213 BauGB verfolgt und mit einer Geldbuße bis zu EUR 10.000,00 geahndet werden.
- Landesrechtliche Vorschriften** gemäß § 9(4) BauGB  
(Festsetzung u. d. äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 84 BauO NRW)  
**Hinweis:**  
Zwischenhandlungen gegen die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen können als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW in Verbindung mit Abs. 3 BauO NRW mit einer Geldbuße bis zu 250.000,00 € geahndet werden.
- Dachgestaltung**  
**7.1.1 Dachüberstände** dürfen bei geeigneten Dachflächen maximal 0,70 m betragen.  
**7.1.2 Dachaufbauten und Dachaufschitte** sind bis zu einer Gesamtlänge von 3/5 der Traufhöhe zulässig, wobei der einzelne Dachaufbau bzw. Ausschnitt eine Länge von 2,50 m nicht überschreiten darf.  
Von den Eingängen ist mind. ein Abstand von 1/5 der Traufhöhe einzuhalten. Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern gelten diese Regelungen jeweils für das einzelne Haus.  
**7.1.3 Dachdeckung**  
Bei geeigneten Dächern sind nur dunkle Materialien in den Farbtönen RAL 6008, 6014, 6015, 6022, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7043, 7045, 9019, 6022, 9004, 9005, 9011 und 9017 zulässig.  
Nicht zulässig sind Bitumenpappe und Kunststoffe. Dachdeckungen mit spiegelnder oder glänzender Oberfläche sind nicht zulässig.  
Zugelassen sind Sonnenkollektoren und Solarphotovoltaik-Anlagen als integrierte Bestandteile der Dachflächen.  
**7.1.4 Dachform**  
In dem festgesetzten Baugebiet sind für bauliche Anlagen Krüppelwalmdächer, auch bei einem Krüppelmaß von weniger als 1/3 der Dachhöhe, nicht zulässig.  
Auf Anbauten, Garagen, geschlossenen gedeckten Carports und sonstigen Nebenanlagen sind nur Satteldächer oder Pultdächer mit 15° bis 45° Neigung zulässig oder Flachdächer, die vollständig mit Kies abzustreuen oder vollständig begrünt sind.  
Gegeneinanderliegende Dachflächen müssen die gleiche Neigung aufweisen.

- Fassadengestaltung**  
Die Fassadenflächen sind weiß in den Farbtönen RAL 9001-9003 oder 9016 zu gestalten. Der sichtbare Teil des Untergeschosses ist in Farbe sowie Format und Art der Fenster entsprechend der Erdgeschossfassade zu gestalten.  
Untergeschoßteile der Fassade sowie bis zu 25 % einer Fassadenfläche können farblich anders gestaltet werden.  
Materialien mit spiegelnder oder Oberfläche sowie Werkstoffimitationen aller Art, wie z.B. Fassadenplatten mit Schieferstruktur oder Terrapage, sind nicht zulässig.
- Stellplätze für Abfallbehälter, Schrotbehälter und ähnliche Behälter**  
Außerhalb von Gebäuden sind Abfallbehälter, Schrotbehälter und ähnliche Behälter so unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum her nicht sichtbar sind.
- Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen** gemäß § 9 (6) BauGB  
**8.1** Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet aufgebogene oberflächennahe Bergbaustätten befinden können.

**Katasternachweis**  
Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom \_\_\_\_\_ überein.  
Gummersbach, den \_\_\_\_\_  
öffentlich best. Vermessungs-Ing.  
(Siegel)

**Geometrische Festlegung**  
Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.  
Gummersbach, den \_\_\_\_\_  
öffentlich best. Vermessungs-Ing.  
(Siegel)

**ENTWURF**  
Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH  
Brückenstraße 4 | 51643 Gummersbach  
Gummersbach, den \_\_\_\_\_  
Stadt Gummersbach  
Baudezernat  
Gummersbach, den \_\_\_\_\_



**ART DER BAULICHEN NUTZUNG:**  
MI Mischgebiet

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:**  
z. B. III  
0,6 Grundflächenzahl  
1,2 Geschosflächenzahl

**BAUWEISE, BAUGRENZEN:**  
offene Bauweise  
Baugrenze

Mischgebiet	MI	o	offene Bauweise
Grundflächenzahl	0,8	1,2	Geschosflächenzahl
Anzahl auf Vollgeschosse	III	DN	Dachneigung
		15-45°	
			erf. R' w res = 30 dB(A)

z. B. DN > 15° Dachneigung, z.B. größer 15°

**VERKEHRSFLÄCHEN:**  
Strassenverkehrsfläche  
Strassenbegrenzungslinie  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**GRÜNFLÄCHEN:**  
öffentliche Grünfläche, mit der Zweckbestimmung Parkanlage  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  
Umgrenzung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes

Darstellungen zum Bestand ( ohne Festsetzungscharakter )

- 326 Höhenlinie mit Angabe in m üNN
- Böschung mit Höhenangaben für Böschungsfuß /-Krone
- Grenze mit Grenzpunkt
- z.B. 155 Flurstücknummer
- vorhandene bauliche Anlage (Nebengebäude)
- vorhandene bauliche Anlage (mit Wohnnutzung)

sonstige verwendete Planzeichen: Siehe Zeichenvorschrift RISS 1

**Übersichtsplan - M. ca. 1:5000**

**Stadt Gummersbach  
Bebauungsplan Nr. 292  
"Windhagen - Zur Erzgrube"  
(beschleunigtes Verfahren)  
Planzeichnung + Textliche Festsetzungen  
M. 1: 500**