

Planzeichensystem

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2253)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBI. I S. 1783), geändert durch 3. Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBI. I S. 2665)

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauN NW) in der Fassung vom 26.06.1984 (GV. NW S. 419, ber. S. 532), geändert durch Gesetz vom 18.12.1984 (GV. NW S. 803) SGG. NW 232 sowie v. 21.06.1988 (GV NW 1988 S.319)

Die Darstellung der Planung entspricht der Planzeichensystemverordnung vom 30.07.1981 (BGBI. I S. 833)

Die Darstellung des Bestandes entspricht der Zeichenverordnung für Katasterwesen in Nordrhein-Westfalen (KdVer), des Innenministers vom 20.12.1976 - 10 Z - 7021).

Diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom **25.01.1989**.

Aufhebung bestehender Festsetzungen

Die bestehenden Festsetzungen des Durchführungsplanes Nr. 3 "Derschlag" und der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a "Art und Maß der baulichen Nutzung" werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 141 "Derschlag - Olper Straße" aufgehoben.

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschränkungen von allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (5) i. V. m. § 1 (9) Baunutzungsverordnung

Zulässigkeit von Vergnügungstätten in Mischgebieten

In dem in der Planzeichnung festgesetzten Mischgebiet MI sind Vergnügungstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und/oder Unterhaltungsgeräten ist (Spielhallen, Spielcasinos), Vergnügungstätten mit Sex-Parlour und Sex-Kinos, nicht zulässig.

Höhenlage und Geschoszhöhe

Die in der Planzeichnung festgesetzte Geschoszhöhe ist auf den Erdgeschoss-Fußböden des jeweils zu errichtenden Gebäudes zu beziehen. Der Erdgeschoss-Fußboden kann in Mittel bis zu 0,45 m über der natürlichen Geländeoberkante liegen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Geschoszhöhe bezieht sich auf den Hauptbaukörper. Untergeordnete bauliche Anlagen können eingeschossig errichtet werden.

Als natürliche Geländeoberkante gilt die Schnittlinie der natürlichen Geländeoberfläche mit der beseitigten Fassade eines Gebäudes.

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 (3) Baunutzungsverordnung

Für die Mischgebiete MI wird die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 (3) BauNVO wie folgt als Höchstgrenze und Mindestgrenze festgesetzt:

Zulässige Zahl der Vollgeschosse	Höchstgrenze Oberkante Traufe	Mindestgrenze Oberkante Traufe
I	3,50 m	2,50 m
II	7,00 m	5,00 m
III	10,00 m	7,50 m

Die zulässige Gebäudehöhe ist auf die jeweils angrenzende Verkehrsfläche zu beziehen.

Als Oberkante Traufe gilt der Schnittpunkt der senkrechten aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.

Bauweise

Für die in der Planzeichnung mit "a" bezeichneten Bauweisen gilt: Zulässig sind Gebäude, die als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden und eine Straßenfrontlänge von 25 m nicht überschreiten.

Garagen und überdachte Stellplätze

Vor Garagen muß auf eigenem Grundstück ein Stauraum von mindestens 5 m Tiefe freigehalten werden. In den Abstandsflächen eines Gebäudes sind Garagen auf der Grundstücksgrenze zu errichten. Zur Straße hin angeordnete Kellergaragen sind zulässig, wenn ihre Fußbodenoberkante über dem Niveau der Straße (Bürgersteig) liegt.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Garagen und überdachte Stellplätze nur ausnahmsweise zulässig.

Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig.

Festsetzungen über Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm in 1 m Höhe sind in den Baugebieten zu erhalten, soweit diese nicht überbaut werden. Im übrigen gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Gummersbach.

Bei der Errichtung ebenerdiger Stellplatzanlagen ist auf diesen für je fünf Stellplätze mindestens 1 hochstämmiger standortgerechter Laubbau mit einem Mindeststammumfang von 14 cm anzupflanzen und zu erhalten.

Jeder anzupflanzende Einzelbaum muß ein offenes Pflanzbeet von mindestens 4 qm erhalten.

Die Vorgartenfläche darf nur bis zu 1/2 befestigt werden und ist gärtnerisch zu gestalten.

Die entlang des Flußlaufes der Dörse festgesetzte Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern ist mit standortgerechten Gehölzen entsprechend der nachfolgend aufgeführten Liste zu bepflanzen bzw. zu ergänzen:

Alnus glutinosa (Eiche)	(Roterle)
Fraxinus excelsior (Eiche)	(Fischle)
Quercus robur (Stieleiche)	(Stieleiche)
Salix (Weide)	(Weide)
Cornus avellana (Hasel)	(Hasel)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	(Schwarzer Holunder)
Euonymus europaeus (Pflaumenhecke)	(Pflaumenhecke)
Pistacia palustris (Traubeneiche)	(Traubeneiche)
Viburnum opulus (Wasserschneeball)	(Wasserschneeball)

Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoss bis zur Brüstung des 1. Obergeschosses zu begrenzen. Werbeschilder sind waagrecht anzuordnen und dürfen wesentliche architektonische Gliederungen nicht überdecken. Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung und Flammenstrahlern sind unzulässig.

Antennenanlagen

Außerhalb von Gebäuden sind Parabolreflektoren so unterzubringen, daß sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind.

Planzeichensystem

Art der baulichen Nutzung

Mischgebiete

Zonierungs-Nr. der Misch- bzw. Gewerbegebiete lt. Textteil z. B. - - - - -

Maß der baulichen Nutzung

Geschosflächenzahl (GFZ)

Grundflächenzahl (GRZ)

Zahl der Vollgeschosse

als Höchstgrenze

als Mindest- und Höchstgrenze

zwingend

Bauweise, Baugrenzen

abweichende Bauweise (siehe Textteil)

Baugrenze

Gestaltung der baulichen Anlagen

Satteldach

Dachneigung

Nutzungsschablone

Mischgebiete (MI)	Geschoszahl z. B. (11)	abweichende Bauweise a
Grundflächenzahl GRZ z. B. 0,6	Geschosflächenzahl GFZ z. B. (1,2)	
Dachform SD	Dachneigung z. B. 38-45°	

Flächen für den öffentlichen Verkehr

Bundesstraße Nr. 55

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinien

Grünflächen

Private Grünflächen

Zweckbestimmung:

Parkanlage

Flächen für die Wasserwirtschaft

Wasserlauf (Dörse)

Darstellung des Bestandes

Wohngebäude

Wirtschafts- und Industriegebäude

Grenzen

Flurgrenze

Flur-Nr.

Flurstücksgrenze

Parzellen-Nr.

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Ferngasleitung (L.Nr. 9)

Mit Leitungsrechten zu belasteten Flächen zugewiesen

Rührgras

Hilfslinien

Konstruktions- und Maßlinien

parallele Geraden

Planung, Nutzungsregelung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindung für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (s. Textteil)

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Von der seitlichen Begrenzung des Hauptdaches ist ein Abstand von mind. 1/5 der Traufhöhe einzuhalten. Die Lichte Höhe der Dachaufbauten darf 1,50 m gemessen zwischen den Schnittpunkten, Vorderkante Dachaufbau/Dachhaut des Hauptdaches und Unterkante Traufe des Dachaufbaues, nicht überschreiten. Die Dachflächen der Dachaufbauten sind so auszubilden, daß ihr oberer Abschluß mind. 1,50 m senkrecht gemessen - unterhalb des Firstes des Hauptdaches einbindet. Nicht zulässig sind Dachausschnitte und fliegende Dachfenster (Dachflächenfenster).

Für die übrigen Dachflächen gilt:

Zwerggiebel und Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von mehr als 38 Grad und nur bis zu einer Gesamtlänge von 3/5 der Traufhöhe zulässig. Von der seitlichen Begrenzung des Hauptdaches ist ein Abstand von mind. 1/5 der Traufhöhe einzuhalten. Nicht zulässig sind Dachausschnitte.

6.1 Gebäude mit einer Frontlänge von mehr als 15,00 m müssen eine deutliche Fassadengliederung durch eine unterschiedliche Gestaltung der Fassadenoberfläche oder ihrer Öffnungen aufweisen.

Die Wandflächen der Fassaden können in allen Materialien mit Nichtspiegelfenstern Oberfläche erstellt werden. Unzulässig sind jedoch Verkleidungen aus Keramik, Metallen, Kunststoffen und Bitumen.

Sichtbare Brandwände sind im Material und in der Farbgebung auf die angrenzenden Fassaden abzustimmen.

6.2 Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig und in Größe und Proportionen auf das Gebäude und seinen Maßstab abzustimmen. Dabei ist eine Gliederung der Fläche einzuhalten, die dem statischen Konstruktionssystem entspricht. Sie müssen Brüstungen oder Sockel erhalten und sind entsprechend der Gestaltung der Obergeschosse mit deutlich ablesbaren Pfeilern zu untergliedern.

6.3 Abstandsflächen

In den in der Planzeichnung festgesetzten Mischgebieten MI und MI II sowie in den allgemeinen Wohngebieten WA können die Abstandsflächen bis zu 1/3 verringert werden (§ 6 (3) BauN NW).

Zwischen Baudenkmalen sowie zwischen Baudenkmalern und anderen baulichen Anlagen gelten die vorhandenen Abstandsflächen als Mindestabstände, wenn das Baudenkmal oder die benachbarte Anlage wieder aufgebaut oder neu errichtet wird.

6.4 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Außerhalb von Gebäuden sind Müllgefäße so unterzubringen, daß sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind.

6.5 Einfriedungen und Vorgärten

9.1 Als Einfriedung sind nur Mauern, Hecken und Zäune mit begleitenden Hecken zulässig. Holzeinfriedungen sind mit schräg stehenden Latten mit Zwischenräumen herzustellen.

9.2 Die Höhe der Einfriedungen darf innerhalb der notwendigen Sichtdreiecke an Straßenkreuzungen bis zu 0,80 m und im übrigen bis zu 2,0 m betragen. In den Vorgärten entlang der Straßen und befahrbaren Wege sind Einfriedungen so zu gestalten, daß sie oberhalb einer Höhe von 0,80 m ausreichende Sichtverhältnisse an Grundstückszufahrten gestatten.

9.3 Lagerplätze und Betriebsgrundstücke sind unter Berücksichtigung der vorstehend genannten Forderungen entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen mit einer mind. 1,80 m hohen Einfriedung abzugrenzen.

9.4 Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind, unter Berücksichtigung der vorstehend genannten Forderungen, bis auf den Zufahrtsbereich, zur öffentlichen Verkehrsfläche und zur Nachbargrenze mit einem mindestens 1,5 m breiten Pflanzstreifen abzugrenzen.

10. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoss bis zur Brüstung des 1. Obergeschosses zu begrenzen. Werbeschilder sind waagrecht anzuordnen und dürfen wesentliche architektonische Gliederungen nicht überdecken. Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung und Flammenstrahlern sind unzulässig.

11. Antennenanlagen

Außerhalb von Gebäuden sind Parabolreflektoren so unterzubringen, daß sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind.

Ausfertigung

Diese Ausfertigung stimmt mit dem Original-Bebauungsplan in der Fassung des Satzungsbeschlusses/Bestandtschlusses von und der vereinfachten Änderung von überein.

Gummersbach, den **3.03.1989**

(Siegel)

gez. Dipl.-Ing. D. Oebel
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Katasternachweis

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Kataster nachweis überein.

Gummersbach, den **3.03.1989**

(Siegel)

gez. Dipl.-Ing. D. Oebel
Öffentl. best. Verm.-Ing.

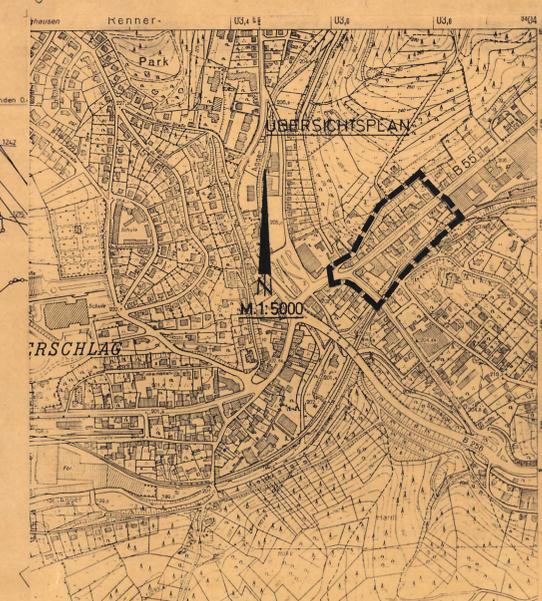
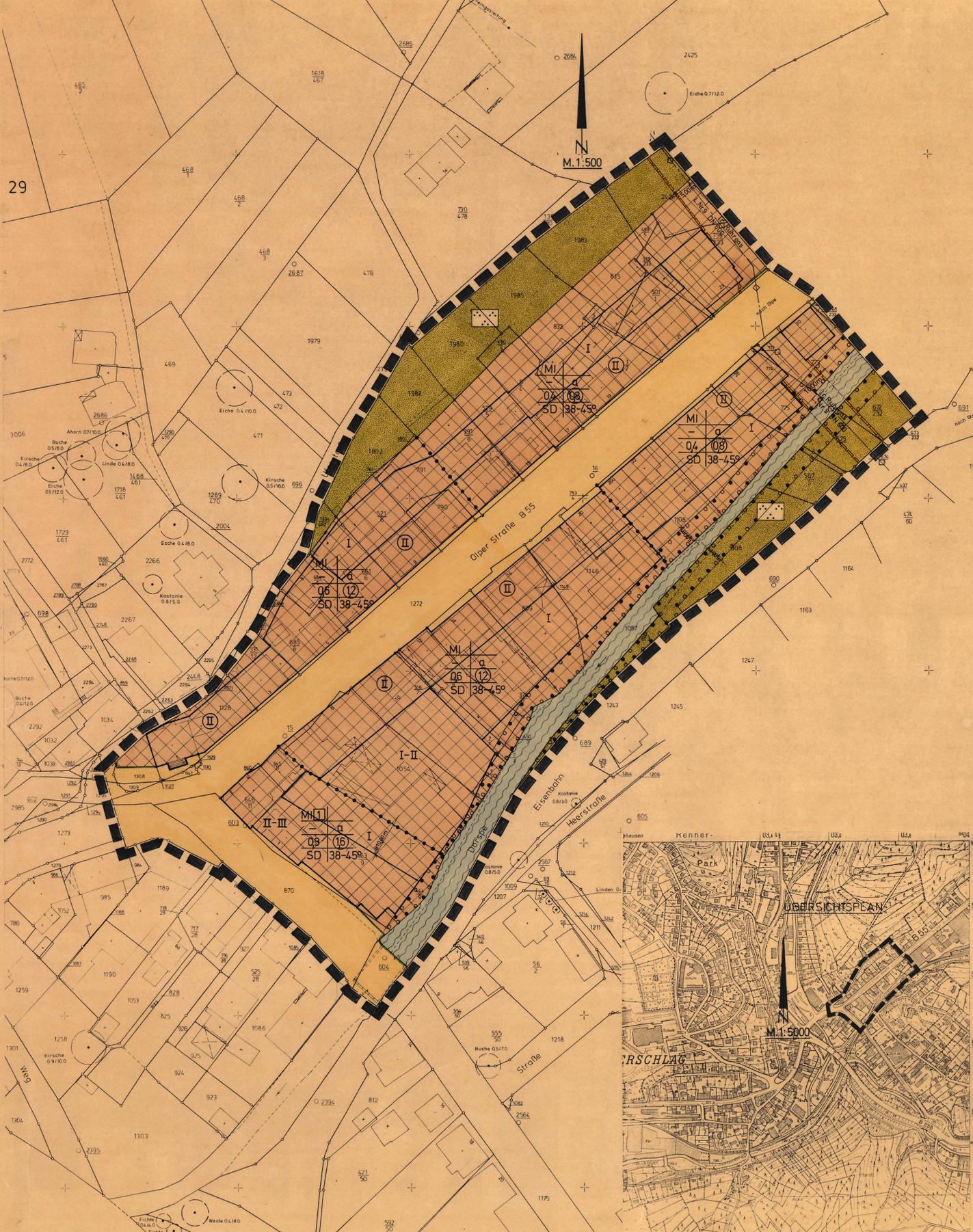
Geometrische Festlegung

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

Gummersbach, den **3.03.1989**

(Siegel)

gez. Dipl.-Ing. D. Oebel
Öffentl. best. Verm.-Ing.



Entwurf

Stadt Gummersbach
Planungsamt

Gummersbach, den 27.05.1988

gez. Ossenbrink
(Städtdirektor)

Stadt Gummersbach
Baudezernent

Gummersbach, den 27.05.1988

gez. Bruse
(Beigeordneter)

VERFAHREN

Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss des Rates vom 25.05.1988 gemäß § 2 (1) BauGB aufgestellt worden. Der Rat hat am 21.09.1988 gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Gummersbach, den 23.09.1988

(Siegel)

gez. Süler
(Bürgermeister)

gez. Häring
(Stadtvorordneter)

Offenlegung

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom **10.10.1988** bis **10.11.1988**, einschließlich öffentlich ausgelegen.

Gummersbach, den **15.11.1988**

gez. Dr. Koehheim
(Stadtdirektor)

Änderungen und Ergänzungen nach der Offenlegung aufgrund Beschlusses des Rates vom

(Bürgermeister) (Stadtvorordneter)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat diesen, entsprechend seiner Beschlussfassung über Änderungen und Bedenken geänderten bzw. ergänzten Bebauungsplan am **25.01.1989** gemäß § 4 Gemeindeordnung, § 10 BauGB und § 81 BauN NW als Satzung beschlossen.

Gummersbach, den **25.01.1989**

(Siegel)

(Bürgermeister) (Stadtvorordneter)

Anzeige

Dieser Bebauungsplan wurde mir gemäß § 11 BauGB am **04.07.1990**

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Verfügung vom **01.10.1990**

Az.: **352.12-6101-73.99**

Köln, den **01.10.1990**

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT

Im Auftrag: **gez. Liese**

Bekanntmachung

Dieser Bebauungsplan ist mit der am **07.11.1990** angeordneten amtlichen Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB am **08.12.1990**

Gummersbach, den **06.02.1991**

(Siegel)

gez. Koehheim
(Stadtdirektor)

STADT GUMMERSBACH BEBAUUNGSPLAN NR. 141 "DERSCHLAG - OLPER STR."