

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

#### 1.1 Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

#### 1.2 Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Arte von Nutzung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

#### 2.1 Zulässige Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 i.V.m. § 18 BauNVO

Die zulässige Höhe baulicher 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.

Die zulässige Fassadenhöhe ergibt sich aus den Schnittpunkten der Fassade mit der Dachhaut und dem natürlichen Gelände soweit nicht das geplante Gelände bzw. die öffentliche Verkehrsfläche als Bezugspunkt festgelegt ist. Giebelfelder bleiben unberücksichtigt.

| Baugebiet | zulässige Fassadenhöhe (FH)<br><u>talseits</u> | zulässige Fassadenhöhe (FH)<br><u>berseite</u> |
|-----------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| FH 1      | 5,50 - 6,75 m                                  | 3,50 m                                         |
| FH 2      | 5,50 - 6,75 m<br>(geplantes Gelände)           | 3,50 m<br>(öffentliche Verkehrsfläche)         |
| FH 3      | 5,50 - 6,75 m<br>(geplantes Gelände)           | 5,50 - 6,75 m                                  |

### 3. Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 i.V.m. § 22 (4) BauNVO

#### 3.1 Abweichende Bauweise -a-

Gemäß § 22 (4) BauNVO ist als abweichende Bauweise -a- festgesetzt, daß die Gesamtlänge der Einzelbaukörper ein Maß von 22 m nicht überschreiten darf.





#### Pflanzbindung IV

Je 200 qm Fläche ist ein Laubbaum aus nachfolgenden Arten anzupflanzen:

|                  |             |
|------------------|-------------|
| Acer campestre   | Feldahorn   |
| Prunus avium     | Wildkirsche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche   |

Qualitäten: Stu. 12 - 14 cm, 2 x verschult als Hochstamm

#### **4.3 Stellplätze, Kfz-Abstellflächen**

Bei der Errichtung ebenerdiger Stellplatzanlagen und Kfz-Abstellflächen sind auf diesen je 5 Stellplätze, 1 hochwachsender Laubbaum, mindestens jedoch 2, anzupflanzen. Die Anpflanzung ist als Gliederungsgrün zwischen den Stellplätzen anzulegen.

Qualitäten: 3 x verschult, Stu. 14 - 16 cm

#### Pflanzauswahl:

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Corylus colurna | Baumhasel  |
| Quercus robur   | Stieleiche |

Die erforderliche Baumscheibe muß eine offene Fläche von mind. 2,0 m x 2,0 m aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein.

#### **4.4 Stellplatzanlagen für mehr als 3 Fahrzeuge**

Private Stellplatzanlagen für mehr als 3 Fahrzeuge entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind von diesen durch einen mindestens 2,00 m breiten Grünstreifen abzutrennen, zu bepflanzen, zu pflegen, zu erhalten und ggfls. zu ersetzen.

Qualitäten: 2 x verschult, Höhenstaffelung 100 - 150 cm

#### Pflanzauswahl:

|                                   |                    |
|-----------------------------------|--------------------|
| Deutzia gracilis                  | Deutzie            |
| Potentilla fruticosa (in Sorten)  | Fünffingerstrauch  |
| Spirea bumalda, „Anthony Waterer“ | Roter Spierstrauch |

### **5. Festsetzungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB**

#### **Hinweis:**

Zuwiderhandlungen gegen Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB können als Ordnungswidrigkeit gemäß § 213 BauGB verfolgt und mit einer Geldbuße bis zu 20.000,-- DM geahndet werden.

## **5.1 Bäume mit Stammumfang von mehr als 99 cm**

Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 99 cm, in 1,00 m Höhe gemessen, sind in den Baugebieten zu erhalten, es sei denn, daß eine nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann. Anpflanzungen gemäß Ziff 5. sind zu erhalten, zu pflegen und ggfls. zu ersetzen.

Im übrigen gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Gummersbach.

## **5.2 Einzelbäume**

Die in der Planzeichnung festgesetzten, erhaltenswerten Einzelbäume sind vom Grundstückseigentümer entsprechend über Art und Wuchsform zu erhalten, zu pflegen und ggfls. zu ersetzen.

## **5.3 Flächige Bindungen**

Innerhalb der in der Planzeichnung durch die Ziffer I gekennzeichneten Flächen mit „Bindungen für Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind die sich darauf befindlichen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen vom Grundstückseigentümer zu erhalten, zu pflegen und ggfls. zu ersetzen. Ersatzpflanzungen und Ergänzungen sind entsprechend Pflanzliste 4.2 (Pflanzbindung I) vorzunehmen.

# **B. Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NW**

## **Hinweis:**

Zu widerhandlungen gegen die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen können als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 84 (1) Nr. 21 in Verbindung mit (3) BauO NW mit einer Geldbuße bis zu 100.000,-- DM geahndet werden.

## **1. Dachüberstände**

Die Dachüberstände dürfen bei geneigten Dachflächen an den Ortgängen maximal 0,30 m und an der Traufe maximal 0,50 m betragen. Auskragende Flachdächer sind unzulässig. Ausgenommen sind hiervon Überdachungen von Laderampen.

## **2. Dachaufbauten und Dachausschnitte**

### **2.1 Maße der Dachaufbauten**

Von Ortgängen ist mindestens ein Abstand von 1/5 der Trauflänge einzuhalten. Die maximale Länge von einzelnen Dachaufbauten darf maximal 2/5 der Trauflänge betragen.

## **2.2 Dachausschnitte**

Dachausschnitte sind nicht zulässig.

## **2.3 Höhe der Dachaufbauten**

Die lichte Höhe der Dachaufbauten darf 1,50 m, gemessen zwischen den Schnittpunkten Vorderkante Dachaufbau / Dachhaut des Hauptdaches und Unterkante Traufe des Dachaufbaus, nicht überschreiten. Die Traufe ist als durchgehende Linie, ohne Unterbrechung durch Dachaufbauten oder Loggien, anzuordnen.

## **3. Dachdeckung**

Sonnenkollektoren und Solarphotovoltaik-Anlagen sind in Dachflächen nur als flächig integrierte Bestandteile zulässig.

Flachdächer sind zu begrünen oder vollständig mit Kies abzustreuen.

## **4. Dachformen**

In den Allgemeinen Wohngebieten sind für die zu Wohnzwecken dienenden Gebäude als Dachformen nur Satteldächer, Pultdächer und Krüppelwalmdächer (Abwalmung bis zu 1/3 der Giebelhöhe) für die Hauptdachflächen zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten sind für alle baulichen Anlagen Walmdächer nicht zulässig. Für Garagen, Carports und sonstige untergeordnete bauliche Anlagen sind auch Flachdächer unter Beachtung der Ziffer B 3 dieser Festsetzungen zulässig.

## **5. Fassadengestaltung**

Werkstoffimitationen, Teerpappe und spiegelnde Materialien sind nicht zulässig.

Die Fassadenflächen sind hell zu gestalten. Sichtbare Brandwände sind in Material und in der Farbgebung wie die angrenzenden Fassaden auszuführen.

## **6. Stellplätze für Abfallbehälter und Schrottbehälter**

Außerhalb von Gebäuden sind Abfall- und Schrottbehälter so unterzubringen, daß sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sind.