



A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Füllschema der Nutzungsschablone
- | Grundflächenzahl (GFZ)       | Bauflächenzahl (BFZ) |
|------------------------------|----------------------|
| maximaler Wert               | maximaler Wert       |
| minimale Wert                | minimale Wert        |
| Fassadenhöhe, max. bspw. 10m | Bauweise             |
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB
1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) BauGB
- 1.1 Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO
- Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen
- Nr. 1 Betriebe des Baubergungsgewerbes  
Nr. 4 Gartenbaubetriebe  
Nr. 5 Tankstellen
- nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB
- 2.1 Geschosflächenzahl gemäß § 20 (3) BauNVO
- Bei der Berechnung der Geschosflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in 'nicht Vollgeschossen' einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- 2.2 Zulässige Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 i.V.m. § 18 BauNVO
- 2.2.1 Maximale Fassadenhöhen / Gesamtgebäudehöhe
- 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 geplanten Gelände. Geländehöhen bleiben hierbei unberücksichtigt.
- | Baugebiet | zulässige Fassadenhöhe (Fh) talwärts | zulässige Fassadenhöhe (Fh) bergwärts |
|-----------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| WA 1      | minimal 5,50 m (geplantes Gelände)   | maximal 4,50 m (geplantes Gelände)    |
| Fh 1      | maximal 7,25 m (geplantes Gelände)   |                                       |
| WA 2      | maximal 4,50 m (geplantes Gelände)   | maximal 4,50 m (geplantes Gelände)    |
| Fh 2      |                                      |                                       |
| WA 3      | minimal 7,25 m (geplantes Gelände)   | minimal 7,25 m (geplantes Gelände)    |
| Fh 3      | maximal 10,00 m (geplantes Gelände)  | maximal 10,00 m (geplantes Gelände)   |
- Die Gesamtgebäudehöhe darf die geplanten Schnittpunkte der Fassade mit der Dachhaut um nicht mehr als 6,00 m, unter Einhaltung der festgesetzten Dachneigung und Dachform, überschreiten. Nicht berücksichtigt werden untergeordnete Gebäudeteile wie Antennen, Schornsteine, o.ä.
- 2.2.2 Ausnahmen zu Überschreitungen der Fassadenhöhen
- Überschreitungen der festgesetzten Fassadenhöhen sind auf einer Länge von maximal 15 % der Gebäudehöhe zulässig, soweit sie aus Rücksprüngen der Fassade oder Zwerchhäusern resultieren.
3. Zulässige Bauweise gemäß § 22 (1, 2 und 4) BauNVO
- Offene Bauweise
- Abweichende Bauweise
- Gemäß § 22 (4) BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der so festgesetzten Baugebiete nur Gebäude mit seitlichen Grenzabständen und mit einer Gesamtlänge von
- a1) nicht mehr als 16,00 m,  
a2) nicht mehr als 22,00 m und  
a3) nicht mehr als 35,00 m zulässig sind.
4. Festsetzung über die höchst zulässige Zahl von Wohnungen gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
- Innerhalb der festgesetzten Baugebiete WA 1 und WA 2 sind je Wohngebäude nur maximal 2 Wohnungen zulässig.
5. Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO
- Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO
6. Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier:
- Fußweg
- Flächen für öffentliche Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
7. Festsetzungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
- 7.1 Einfriedungen privater Grundstücke
- Die Einfriedungen privater Grundstücke untereinander sind durch Hecken folgender Laubgehölze zu erstellen und dauerhaft zu erhalten:
- Sträucher: Zku, 80 – 100 cm; Weißdorn (Crataegus monogyna), Hainbuche (Cornus betulus), Haselnuss (Corylus avellana).
- 7.2 Bepflanzung privater Grundstücke
- Je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der folgenden Arten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzensubstanz ist mit Arten entsprechend der Artenliste zu ersetzen.
- Bäume: HSt, 3xv, StU 14–16; Feldahorn (Acer campestre), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Weiborn (Juglans regia), Hainbuche (Cornus betulus), Winterlinde (Tilia cordata).
- 7.3 Einzelbäume
- An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Einzelbäume aus der Pflanzenauswahlliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten
- Laubbäume: Kegel-Feldahorn (Acer campestre 'Eclair'), Kugel-Ahorn (Acer platanoides 'Globosum'), Baum-Weißdorn (Crataegus x loevlei), Weißdorn (Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet')
- Pflanzgröße: HSt, 3xv, StU 14–16
8. Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Auf den so festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung ist ein Landschaftsgehölz anzupflanzen und zu entwickeln. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Pflanzensubstanz ist mit Arten entsprechend der Artenliste zu ersetzen.
- Bäume: gemessen an der von der Baumkrone überstrichenen Fläche – 30 %  
Bäume: HSt, 2xv, 150 – 175 cm; Vogelkirsche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia),  
Sträucher: 2xv, 80 – 100 cm; Hartweigl (Cornus sanguinea), Faulbaum (Fraxinus alnus),  
Weißdorn (Crataegus monogyna), Haselnuss (Corylus avellana), Hainbuche (Cornus betulus), Hundsrösche (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).
- Öffentliche Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- A1: Aufwertung der Siefen / Optimierung Quellbereiche
- Im Bereich der Maßnahmenfläche A1 ist zu 80 % der Fläche mit Erlen und 20 % mit einer geringen Bepflanzung von Eschen und Wildkirsche (je ca. 10 % der Fläche) aufzuforsten.
- Pflanzliste Maßnahme A1:
- Bäume, 1. Ordnung:  
Esche (Fraxinus excelsior) (10%)  
Bäume, 2. Ordnung:  
Erlä (Alnus glutinosa) (80%), Vogel- bzw. Wildkirsche (Prunus avium) (10%),  
Pflanzgröße: Bäume: HSt, 2 x v, 125–150 cm  
Pflanzabstand – verbodn: 4m x 4m
- Pflanzensubstanz ist im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht mit den o.g. Arten zu ersetzen. Bei Bedarf (starkes Aufkommen an krautigen Pflanzen) ist Aufwertung freizustellen.
- Private Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB
9. Fläche für die Abwasserbeseitigung gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB
- Regenrückhaltebecken
10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Gummersbach, der Ver- und Entsorgungsträger und der Anlieger

B. Gestaltungs- und Festsetzungen gem. § 86 BauD NW

- Hinweis:
- Zuwendungen gegen die getroffenen Gestaltungs- und Festsetzungen können als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 84 (1) Nr. 20 in Verbindung mit (3) BauD NW mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- € EURO geahndet werden.
1. Dachformen/Firstrichtung
- Im Plangebiet sind für die Wohnzwecke dienenden Gebäude als Dachformen für die Hauptdachflächen nur Satteldächer und Pultdächer zulässig.
- Krüppeldachformen, auch bei einem Krüppelmaß weniger als 1/3 der Dachhöhe, sind nicht zulässig.
- Soweit durch Planentwurf keine Firstrichtung festgesetzt ist, ist die Firstrichtung des Hauptfirstes parallel zur längsten Gebäudeseite auszurichten.
- Für Garagen, Carports und sonstige untergeordnete bauliche Anlagen sind auch Flachdächer zulässig.
2. Dachaufbauten / Dachabschnitte
- Dachaufbauten und Zwerchhäuser dürfen in der Summe der Einzellängen nicht mehr als 1/2 der Traufbreite betragen. Die Einzellänge darf max. 1/4 Außenlänge der Traufe betragen.
- Von Ortgängen ist jeweils ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.
- Zwischen First und Ansatz Dachaufbau bzw. Zwerchhaus muss mind. ein Abstand von 1,00 m eingehalten werden.
- Dachabschnitte sind unzulässig.
3. Dachüberstände
- Die Dachüberstände sind nur bis max. 0,80 m zulässig, es sei denn, größere Dachüberstände sind zur Überdachung von Garagen, Carports oder Stellplätzen vorgesehen (Integrierte Kfz-Abstellplätze).
4. Dachdeckung
- Bei geneigten Dächern sind nur Materialien in den Farbtönen grau/anthrazit und schwarz – RAL 7011 bis 7022, 7024, 7026, 7043, 9004, 9005, 9011 u. 9017 – zulässig. Ausgenommen hiervon sind Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen. Dachdeckungen mit spiegelfarbenen Oberflächen, wie glasierte Dachpfannen, sind unzulässig.
5. Fassadengestaltung
- Die Verwendung von Werkstoffen mit spiegelfarbenen Oberflächen sowie Werkstoffmischungen aller Art, wie z. B. Kunststoff-Fassadenplatten mit Schieferstruktur oder Terraplen sind nicht zulässig.
6. Stellplätze für Abfallbehälter
- Außerhalb von Gebäuden sind Abfallbehälter so unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sind.

**Planunterlagen**  
Die vorliegende Plangrundlage ist – z. T. eine Abzeichnung – Vergrößerung der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre im Maßstab durch Uraufnahme – ver – einfache Teil-Neuvermessung. Die Planungsgrundlage enthält außer – dem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessung (z. B. Gebäude) – die vorliegende Plangrundlage wurde – z. T. – neu kartiert nach einwand – freier Fort. Vermess. (Nr. 55 FA II) – nach einer Teil-Neuvermessung gemäß Erg. Best. und Verm. Pkt. Anw. Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.

Gummersbach, den .....  
.....  
(Siegel)

**Katasternachweis**  
Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Gummersbach, den .....  
.....  
(Siegel)

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

Gummersbach, den .....  
.....  
(Siegel)

**Entwurf**  
Planungsamt der Stadt Gummersbach

Gummersbach, den 03.06.2005 .....  
.....  
(Planungsamt)

Stadt Gummersbach  
Baudezernat

Gummersbach, den 03.06.2005 .....  
.....  
(Baudezernat)

i.V.  
(Techn. Beigeordnete/r)

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1980)
- Planungsrechtverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)
- Zeichenverordnung für Katasterwesen in Nordrhein-Westfalen (Regel. des Innenministers vom 20.12.1978 – 07-7120)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666)

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom ...06.09.2005...

**VERFAHREN (Hinweis: BPU-Ausschuss = Bau-/Planungs- u. Umweltausschuss)**

**Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss**  
Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss des BPU-Aussch. vom ...25.12.2005... gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 30(2) Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt worden. Der BPU-Aussch. hat am ...06.06.2005... gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes auf der Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Gummersbach, den 06.06.2005 .....  
.....  
(Siegel) (Stadtverordneter) (Stadtverordneter)

Gummersbach, den 22.08.2005 .....  
.....  
(Siegel) (Bürgermeister)

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ...13.02.2005... bis ...15.08.2005... einschlägig öffentlich ausgelegen.

Gummersbach, den 22.08.2005 .....  
.....  
(Siegel) (Bürgermeister)

**Aufstellung und Begründung nach der Offenlegung aufgrund Beschluss des Rates vom ...08.09.2005...**

Gummersbach, den 08.09.2005 .....  
.....  
(Siegel) (Bürgermeister)

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt hat diesen, entsprechend seiner Beschlussfassung über Anregungen und Bedenken geänderten und ergänzten, Bebauungsplan am ...06.09.2005... gemäß § 7 Gemeindeordnung, § 10 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB und § 86 BauD NW als Satzung beschlossen.

Gummersbach, den ...08.09.2005...  
.....  
(Siegel) (Bürgermeister) (Stadtverordneter)

**Gebührensatzung**  
Dieser Bebauungsplan wurde mit gemäß § 10 BauGB am ..... zur Genehmigung vorgelegt. Zu diesem Bebauungsplan gehört die Verfügung vom ..... Az: .....

Köln, den .....  
.....  
BEZIRKSREGIERUNG KÖLN  
Im Auftrag: .....

**Bekanntmachung**  
Dieser Bebauungsplan ist mit der am ...21.03.2006... angeordneten amtlichen Bekanntmachung über die Durchführung des Genehmigungsverfahrens gemäß § 10 BauGB am ...28.03.2006... in Kraft getreten.

Gummersbach, den 04.04.2006 .....  
.....  
(Siegel) (Bürgermeister)

**3. Ausfertigung**  
Diese Ausfertigung stimmt mit dem Original – Bebauungsplan in der Fassung vom ...06.09.2005... des ..... Satzungsbeschlusses vom ...06.09.2005... überein.

Gummersbach, den ...08.09.2005...  
.....  
(Siegel) (Bürgermeister)

**STADT GUMMERSBACH**  
Bebauungsplan Nr. 224  
"Karlskamp – An der Wende II"

masstab: 1:500