

**1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 109 Berstig - Am Hüttenberg**

Aufhebung bestehender Festsetzungen

Die bestehenden Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 109 „Berstig - Am Hüttenberg“ in seiner Fassung sowie der 1. vereinfachten Änderung hierzu werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 109 / 1. Änderung „Berstig - Am Hüttenberg“ wie folgt aufgehoben bzw. geändert:

A. Aufhebungen

2.1

Ersatzlose Aufhebung der Ausnahmeformulierung:
Ausnahmeformulierung ist eine taleilige Fassadenhöhe von bis zu 14,00 m zulässig, wenn eine Staffelung der untersten zwei Geschosse zu dem darübereliegenden erfolgt. Diese Untergeschosse sind dazu um mindestens 3,00 m versetzt anzuordnen

6.1 Fassadengestaltung

Für die Mischgebietefläche -B- werden die Festsetzungen zur Fassadengestaltung ersatzlos aufgehoben.

B. Neue Festsetzungen

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

2.1 Zulässige Höhe baulicher Anlagen (Fassadenhöhe) gemäß §18 (1) Nr. 1 BauNVO
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der in der Planzeichnung festgesetzten Fassadenhöhe (FH), gemessen im Mittel.
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus den Schnittpunkten der Fassade (im Mittel) eines jeden Einzelgebäudes mit dem geplanten Gelände und dem Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut.

Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Schornsteine, Aufzugsanlagen und untergeordnete Dachaufbauten.

2.1.1a. MI - Baugebiet "A" bergseits = 7,00 m talseits = 14,00 m

2.1.1b. MI - Baugebiet "B" bergseits = 12,50 m über OK Straßenschnittpunkt talseits = 26,50 m

2.2 Auf die Geschosflächenzahl wird die Geschosfläche aus Garagengeschossen nicht eingerechnet.

6.1 Dachgestaltung

6.1.1 Dachüberstände dürfen bei geneigten Dachflächen über 38° Dachneigung an den Ortgängen und an der Traufe max. 0,50 m betragen.

6.1.2 Dachaufbauten und Dachausschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von 3/5 der Traufänge zulässig, wobei der einzelne Dachaufbau bzw. Ausschnitt einer Länge von 4,50 m nicht überschreiten darf. Von den Ortgängen ist mind. ein Abstand von 1/5 der Traufänge einzuhalten. Hiervon ausgenommen sind die baulichen Anlagen in der Fläche für den Gemeinbedarf.

6.1.3 Dachform

In den festgesetzten Baugebieten sind auf Anbauten, Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen nur Satteldächer bzw. Putzdächer mit 10° bis 45° Neigung zulässig oder Flachdächer, die als vollständig bepflanztes Gründach ausgeführt werden oder mit Kies abgedeckt sind.

Die sonstigen Textlichen Festsetzungen der Fassung des BP 109 bleiben unverändert bestehen.

Entwurf

Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH

Stadt Gummersbach
Baudezernat

Gummersbach, den 16.04.2004

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionsorientierungs- und Wohnbaugesetzes (Inv-WoBauG) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
2. Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmegesetz) Artikel 2 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbaurechtengesetz - WoBauERG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622).
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Inv-WoBauG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NW) in der Fassung vom 26.08.1984 (GV NW S. 419, ber. S. 532) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992 (GV NW S. 467) / SOV NW S. 232.
5. Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
6. Zeichenvorschrift für Katasterwesen in Nordrhein-Westfalen (RdEr. Des Innenministers vom 20.12.1978 - D 2 - 7159).

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 19.07.2004...

VERFAHREN (Hinweis: BPU-Ausschuss = Bau-Planungs- u. Umweltausschuss) *LV mit Abs. 4

Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss
Der Bebauungsplan Nr. 109 „Berstig - Am Hüttenberg“/1. Änderung ist durch Beschluss des BPU-Aussch. vom 16.01.2004... gemäß § 2 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) geändert worden. Der BPU-Aussch. hat am 21.07.2004... gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Gummersbach, den 26.04.2004

Offenlegung
Der Bebauungsplan Nr. 109 „Berstig - Am Hüttenberg“/1. Änderung hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 19.05.2004... bis 21.05.2004... (einschließlich) öffentlich ausliegen.

Gummersbach, den 25.06.2004

Änderung und Ergänzung nach der Offenlegung aufgrund Beschluss des Rates vom 19.07.2004

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 109 „Berstig - Am Hüttenberg“/1. Änderung entsprechend seiner Beschlussfassung über Anregungen am 19.07.2004... gemäß § 7 Gemeindeordnung, § 10 BauGB und § 86 BauONW als Satzung beschlossen.

Gummersbach, den 20.07.2004

Bekanntmachung

Der Bebauungsplan Nr. 109 „Berstig - Am Hüttenberg“/1. Änderung ist mit der am 19.07.2004... angeordneten amtlichen Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 10 BauGB am 15.08.2004... in Kraft getreten.

Gummersbach, den 18.08.2004



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

- z.B. 0,6 Grundflächenzahl
- z.B. 1,2 Geschosflächenzahl
- FH Fassadenhöhe (siehe Textl. Festsetz., Pkt. 2.1)

Bauweise, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- o geschlossene Bauweise
- Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf

- Fläche für die nachfolgende Zweckbestimmung:
- Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Nutzungsschablone

PRINZIP		BEISPIEL	
Art der baulichen Nutzung		MI (Mischgebiet)	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschosflächenzahl (GFZ)	0,6 (GRZ)	1,2 (GFZ)
zulässige Höhe baulicher Anlagen	Bauweise	FH (Fassadenhöhe) (s. Textl. Festsetz. Pkt. 2.1)	o (offene Bauweise)
Dachneigung		DN 38 - 48° (Dachneigung)	

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen
- Zweckbestimmung: Parkanlage

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- anzupflanzender Einzelbaum
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. (Auch in Kombination mit der nachfolgenden Festsetzung)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
- st zugunsten der Stadt
- z.B. "A" Bezeichnung der MI-Baugebiete
- z.B. PG 1 Pflanzgebiet 1; nähere Bestimmung der einzelnen Pflanzgebote (siehe Textliche Festsetzungen Pkt. 6.2)
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- z.B. erf. R'w, res = 40/45 db Erforderliches Bauschalldämmmaß (siehe Textl. Festsetzungen Pkt. 4)
- LV Lärmvorbelastetes Baugebiet
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

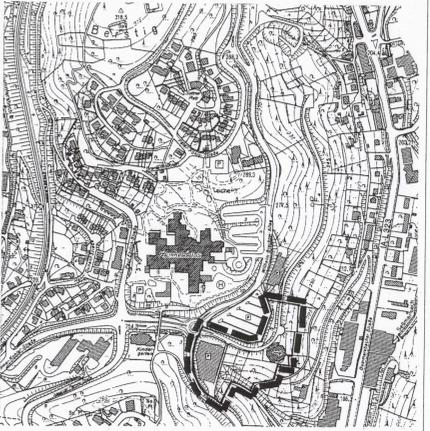
2. Festsetzungen über die äußere Gestalt der baulichen Anlagen

- z.B. DN 38-45° Dachneigung 38-45°

3. Darstellung des Bestandes

- 240 Höhenlinie mit Angaben in m ÜNN
- 234.34 Höhenpunkt
- Flurgrenze
- Grenze mit Grenzpunkt
- 2231 Grundstücksnummer
- WR Waldrand
- Laubbaum
- bestehende Böschung
- Oberflächengewässer

Übersichtsplan
Ausschnitt aus der Dt. Grundkarte (DGK 5 Fortführung 2000) M. 1:5000



Stadt Gummersbach
Bebauungsplan Nr. 109 „Berstig - Am Hüttenberg“
1. Änderung
PLANZEICHNUNG

Dieser Bebauungsplan besteht aus:
■ Planzeichnung
■ Textlichen Festsetzungen

Gemarkung
Gummersbach