

STADT GUMMERSBACH

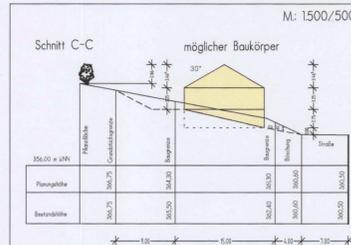
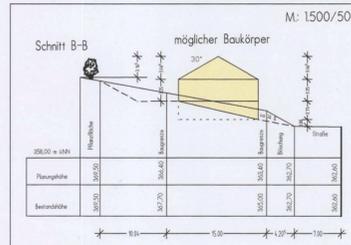
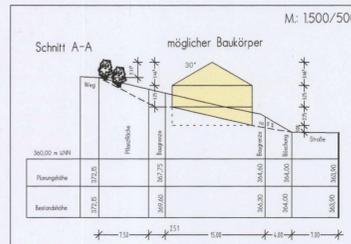
Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 211

"Herreshagen-Nord"

M.: 1:500 i.O.



Systemskizzen zur Höhenlage der Gebäude



Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Abweichende Bauweise** -a-
Gemäß § 22 (4) BauNVO ist als abweichende Bauweise -a- festgesetzt, dass die Gesamtlänge der Einzelbaukörper ein Maß von 18 m nicht überschreiten darf.
- Geschossflächenzahl** gemäß § 20 (3) BauNVO
Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in "nicht Vollgeschossen" einschließlich der zu ihnen gehörenden Trepperräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- Maximal Fassadenhöhen**
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. Der Schnittpunkt von Fassade und dem geplanten Gelände darf im Mittel nicht mehr als 1,00 m über der gemittelten Höhe der Oberfläche der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.
- Baugebiet**
FH 1
minimal 6,00 m
maximal 7,25 m
(geplantes Gelände)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Maßnahme V 1**
Stellplatzflächen auf den Baugrundstücken sind mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen, z.B. breitflurige Pflaster, Klopflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine.
- Festsetzungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
- Maßnahme B 1**
Die nicht überbauten Grundstücksflächen auf den Baugrundstücken sind, soweit sie nicht für zulässige Stellplätze und Garagen gemäß § 12 sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen (Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern, Rasenflächen) zu gestalten und so zu unterhalten. Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung sowie ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist auf höchstens 10 % der gesamt zu begrünenden Fläche zu beschränken. Die Anpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungsphase funktionsgerecht mit einheimischen bodenständigen Arten zu ersetzen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.

Winterlinde (Tilia cordata), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Rosskastanie (Aesculus hippocastanum), Walnuß (Juglans regia), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Eberesche - Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Weiß- / Sandbirke (Betula pendula)

Pflanzgröße: Bäume: Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, StU 14-16
Bäume 2. Ordnung: Heister, 2 x verpflanzt, 125-150 h

Obstgehölze:
Apfelsorten: Klarapfel, Boskoop, Galaparnäbe, Rheinischer Bohnapfel, Winterrambour,
Birnensorten: Gute Luise, Gute Graue, Katzenapfel,
Kirschsorten: Rote Knorpelkirsche, Bültens Gelbe Knorpelkirsche, Geispitter,
Pflaumen: Deutsche Hauszetsche, Bühler Frühzetsche sowie diverse oberbergische Lokalsorten

Pflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang mind. 10 cm, Kronenansatz in 1,8-2,0 m Höhe

Maßnahme A 1
Am nördlichen Rand der Baugrundstücke wird eine mind. 7,50 m breite Wiltchecke mit Landschaftsgehölzen einschließlich Baum angelegt bzw. entwickelt. Die Anpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungsphase funktionsgerecht mit einheimischen bodenständigen Arten zu ersetzen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.

Haselelnuß (Corylus avellana), Blau-Hartrieel (Cornus sanguinea), Faulbaum (Frangula alnus), Wald-Gelbstatt (Lonicera periclymenum), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina agg.), Feldrose (Rosa arvensis), Brombeere (Rubus fruticosus agg.), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Trauben-Holunder (Sambucus racemosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Zweigiffliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Feld-Ahorn (Acer campestre), Salweide (Salix caprea), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogel- bzw. Wilkirsche (Prunus avium), Traubenkirsche (Prunus padus), Eberesche - Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Zitter-Pappel (Populus tremula)

Pflanzgröße: Sträucher: Str., 2-3 x v, 80-100 h
Bäume: Hei., 2 x v, 125-150 h
Pflanzabstand/-verband: 1 x 1,20 m bei mittel bis hochwachsenden Sträuchern
Dreiecksverband, Bäume in Gruppen, Anteil ca. 25%

Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NW

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

- 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).
- Dachauschnitte**
Dachauschnitte sind nicht zulässig.
- Dachgauben**
Dachgauben, Dachaufbauten, Zwerchhäuser etc. dürfen in der Summe der Einzellängen nicht mehr als 3/5 der Außenlänge des Gebäudes betragen. Von Ost- bzw. westseitigen Einzelgebäuden (z.B. bei Reihen- oder Doppelhäusern) ist jeweils ein Abstand von 1/5 der Gesamtgebäudelänge einzuhalten. Bei Doppel- oder Reihenhäusern gilt diese Festsetzung für jedes Einzelgebäude. Zwischen First und Ansatz Dachgaube / Dachaufbau / Zwerchhaus etc. muss mind. eine Abstand von 1,00 m eingehalten werden.
- Fassadengestaltung**
Die Verwendung von Werkstoffen mit spiegelnden Oberflächen sowie Werkstoffimitationen aller Art, wie z. B. Kunststoff-Fassadenplatten mit Schieferstruktur oder Terrapppen sind nicht zulässig. Solaranlagen sind von dieser Gestaltungsfestsetzung ausgenommen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Zeichenverordnung für Katasterwesen in Nordrhein-Westfalen (RaER) des Innenministers vom 20.12.1978 - ID 2 - 7120

Anlagen

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung
Zu diesem Bebauungsplan gehört ein "Hydrogeologisches Gutachten" vom 27.04.2001

Planzeichenerklärung

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)
WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17 BauNVO)
0,6 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß siehe auch "Textliche Festsetzungen" unter Kennziffer A.2
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
FH Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß (Fassadenhöhe) siehe auch "Textliche Festsetzungen" unter Kennziffer A.3

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

- a** abweichende Bauweise siehe auch "Textliche Festsetzungen" unter Kennziffer A.1
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünflächen
- OG Zweckbestimmung: Private Grünfläche "Ökologisches Ausgleichsgrün"
- GL Zweckbestimmung: Private Grünfläche "Gartenland"

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- A1 Ausgleichsmaßnahme mit Kennziffer (siehe auch Übersichtslageplan)
- B1 Begrünungs- und Gesaltungsmaßnahme mit Kennziffer
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- L Landschaftsschutzgebiet (nachrichtliche Übernahme)

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	
GRZ	GFZ	Nutzungsschablone
Höhe baulicher Anlagen (FH)	Dachneigung	

B. Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NW

- 25°-30° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

C. Planzeichen der Planunterlage / Vermessung

- Flurstücksgrenzen
- z.B. 140 Flurstücknummern
- Gebäudebestand
- Geplantes Gebäude
- Böschung (nachr. Übernahme DGK)
- 367,5 Höhengichtlinie (nachr. Übernahme DGK)
- ca. 365,00 Höhenkote (rechnerische Ermittlung aus DGK)
- Maßlinie

Verfahrensvermerke

(Hinweis: BPU-Aussch. = Bau-/ Planungs- und Umweltausschuss)

Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss des BPU-Aussch. vom 27.06.2001 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt worden. Der BPU-Aussch. hat am 11.07.2002 gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
Gummersbach, den 15.07.2002
(Siegel) (Stadtverordneter) (Stadtverordneter)

Offenlegung
Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 12.08.2002 bis 12.09.2002 einschließlich öffentlich ausgelegt.
Gummersbach, den 17.09.2002
(Siegel) (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt hat diesen, entsprechend seiner Beschlussfassung über Anregungen geänderten und ergänzten, Bebauungsplan am 16.12.2002 gemäß § 7 Gemeindeordnung, § 10 BauGB und § 86 BauO NW als Satzung beschlossen.
Gummersbach, den 16.12.2002
(Siegel) (Bürgermeister) (Stadtverordneter)

Bekanntmachung
Dieser Bebauungsplan ist mit der am 28.07.2003 angeordneten amtlichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am 09.08.2003 in Kraft getreten.
Gummersbach, den 13.08.2003
(Siegel) (Bürgermeister)

3. Ausfertigung
Diese Ausfertigung stimmt mit dem Original-Bebauungsplan in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 10.12.2002 und der vereinbarten Änderung vom überein.
Gummersbach, den 16.12.2002
(Siegel) (Bürgermeister)

Übersichtslageplan M.: 1:2500 i.O.



STADT GUMMERSBACH

Bebauungsplan Nr. 211

"Herreshagen-Nord"

M.: 1:500 i.O.

Planunterlage / Katasternachweis

Diese Planunterlage ist zum Teil eine Abzeichnung, Vergrößerung, Verkleinerung der Katasterkarte. Sie wurde zum Teil neu kartiert nach erweiterter Fortführungvermessung und stimmt mit dem amtlichen Kataster nach dem Stand der Öffentlichkeit überein.

Gummersbach den 12.08.2002
Dipl.-Ing. Krieger
Vermessungsbüro
öffentlich bestellter Vermessungs-Ing.

Nutzungsschablone

WR	a
0,4	0,6
FH 1	25°-30°

Planbearbeitung:

reinhof 15
51580 reichshof
tel.: 02297-90082-0
fax: 02297-90082-9
e-mail: H-K-Reichshof@onlinehome.de

reinhof-adenspiel, den 11.02.2002

Geometrische Festlegung

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der geometrischen Festlegung eindeutig ist.

Gummersbach den 12.08.2002
Dipl.-Ing. Krieger
Vermessungsbüro
öffentlich bestellter Vermessungs-Ing.