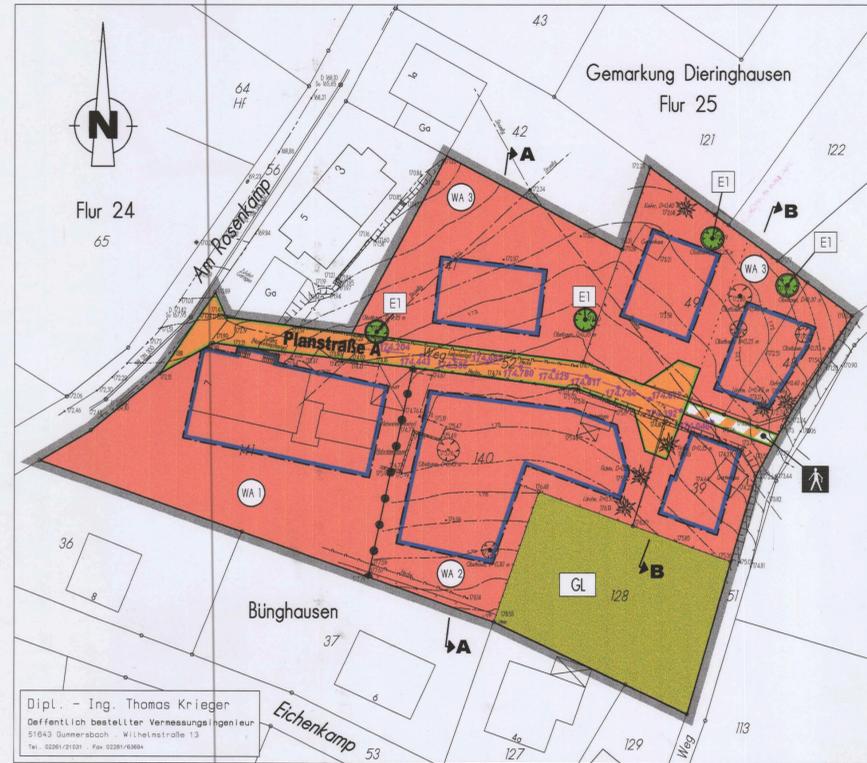


STADT GUMMERSBACH

Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 218

"Bünghausen - Am Rosenkamp"

M.: 1:500 i.O.

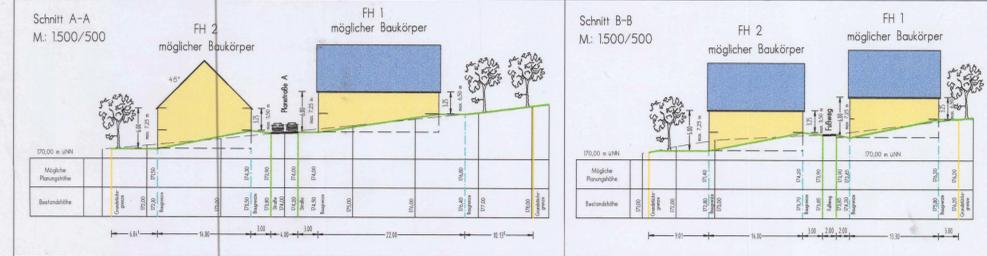


Nutzungsschablonen

WA 1	o
0,4	(0,8)
II	>= 35°
WA 2	o
0,4	(0,6)
FH 1	>= 15°
WA 3	o
0,4	(0,6)
FH 2	>= 15°

Dipl.-Ing. Thomas Krieger
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 51643 Gummersbach, Wilhelmstraße 13
 Tel.: 02261/91331 Fax: 02261/91364

Systemskizzen zur Erläuterung der Höhenlage von Gebäuden (siehe "Textliche Festsetzung" Ziffer A.2)



Planunterlage / Katasternachweis
 Diese Planunterlage ist zum Teil eine Abzeichnung, Vergrößerung, Verkleinerung der Katasterkarte. Sie wurde zum Teil neu kartiert nach einwandfreier Fortführungsvermessung und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis und der Örtlichkeit überein.
 Gummersbach den öffentlich bestellter Vermessungs-Ing. (Siegel)

Geometrische Festlegung
 Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
 Gummersbach den öffentlich bestellter Vermessungs-Ing. (Siegel)

Planbearbeitung:

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

Kunze
 reichshof-odenspielt,
 den 05.08.2002

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Geschossflächenzahl gemäß § 20 (3) BauNVO

Bei der Berechnung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in "nicht Vollgeschossen" einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

2. Maximal Fassadenhöhen

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der in der Planzeichnung festgesetzten Fassadenhöhe (FH), sofern keine maximale Zahl der Vollgeschosse festgesetzt ist. 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 bzw. der mittleren Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche. 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	zulässige Fassadenhöhe (FH) talwärts	zulässige Fassadenhöhe (FH) bergwärts
FH 1	minimal 6,00 m maximal 7,25 m (geplantes Gelände)	- maximal 6,50 m (geplantes Gelände)
FH 2	minimal 6,00 m maximal 7,25 m (geplantes Gelände)	- maximal 3,50 m (über Verkehrsfläche)

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

3.1 Maßnahme V.1

Grundstückszufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken sind als infiltrationsfähige Oberflächenbefestigung herzustellen, z.B. als breifugiges Pflaster, Ckopflaster, Schotterterrassen, Rasenkammersteine. Ein versiegelter Unterbau ist unzulässig.

4. Festsetzungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

4.1 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 mit Bäumen und Sträuchern, Rosenflächen 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. Pflanzensausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege 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: 1. Ordnung: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, StU 14-16
 Bäume 2. Ordnung: Heister, 2 x verpflanzt, 125-150 h

Obstgehölze:

Apfelsorten: Großer Rheinischer Bohnapfel, Riesen Bakenapfel, Roter Baskoop, Jakob Lebel, Danziger Kantapfel, Doppelte Luxemburger Renette, Rheinischer Winterrambour, Rheinische Schafnase, Ontarioapfel
 Birnensorten: Gute Luise, Gute Graue, Katzenkopf,
 Kirschsorben: Rote Knorpelkirsche, Bütners Gelbe Knorpelkirsche, Geiseptler,
 Pflaumen: Deutsche Hauszweitsche, Bühler Frühzweitsche sowie diverse oberbergische Lokalsorten

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

5. Festsetzungen 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 € 10.000,- geahndet werden.

5.1 Erhaltungsmaßnahme E.1

Die in der Planzeichnung mit der Ziffer E.1 bezeichneten Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit durch einheimische bodenständige Arten zu ersetzen. Beeinträchtigungen des Bestandes infolge Erschließung und Bebauung der Grundstücke sind zu vermeiden. Bei Bedarf sind Schutzmaßnahmen während der Bauzeit durchzuführen.

B. Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NW

Hinweis:
 Zuwiderhandlungen 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 € 50.000,- geahndet werden.

1. Dachüberstände

Die Dachüberstände sind nur bis max. 0,60 m zulässig, es sei denn, größere Dachüberstände sind zur Überdachung von Garagen, Carports oder Stellplätzen integrierte Kfz-Abstellplätze oder von Terrassen- und Hauseingängen vorgesehen.

2. Dachauschnitte

Dachauschnitte sind nicht zulässig.

3. Dachgauben

Dachgauben, Dachaufbauten, Zwerchhäuser etc. dürfen in der Summe der Einzellängen nicht mehr als 3/5 der Außenlänge des Gebäudes betragen. Vom Ortsgang bzw. angrenzenden Einzelgebäude ist jeweils ein Abstand von 1/5 der Gesamtgebäuelänge einzuhalten. Zwischen First und Ansatz Dachgaube / Dachaufbau / Zwerchhaus etc. muss mind. eine Abstand von 1,00 m eingehalten werden.

4. Fassadengestaltung

Die Fassadenflächen der zu Wohnzwecken dienenden Gebäude sind mit Putz oder Holzverschalung zu gestalten.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NW S. 439)
- Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Zeichenverordnung für Katasterwesen in Nordrhein-Westfalen (ZKatV) des Innenministers vom 20.12.1978 - ID 2 - 7120

Anlagen

- Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung
- Zu diesem Bebauungsplan gehört ein "Hydrogeologisches Gutachten"
- Zu diesem Bebauungsplan gehört ein "Landschaftspflegerischer Fachbeitrag"
- Zu diesem Bebauungsplan gehört ein "Städtebaulicher Vertrag"
- Zu diesem Bebauungsplan gehört ein "Erschließungsvertrag"

Planzeichenerklärung

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

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA 1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) mit Kennziffer

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17 BauNVO)

(0,6) Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß siehe "Textliche Festsetzungen" Ziffer A.1

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

FH Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß (Fassadenhöhe) siehe "Textliche Festsetzungen" unter Ziffer A.2

II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

o offene Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fußweg

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

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)

E Erhaltung: Bäume

E1 Erhaltungsmaßnahme mit Kennziffer

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Nutzungsschablone
GRZ	GFZ	
Höhe baulicher Anlagen/ Anzahl der Vollgeschosse	Dachneigung	

..... Geplante Grundstücksgrenze (unverbindlicher Vorschlag)

B. Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NW

>= 35° Dachneigung als Mindestmaß

C. Planzeichen der Planunterlage / Vermessung

o-o Flurstücksgrenzen

z.B. 141 Flurstücksnummern

Bestandsböschung

Höhenschichtlinie

Bestandshöhe über Normal Null (üNN)

• 174,046 Geplante Höhe der Verkehrsfläche Planstraße A

± 6,00 Maßlinie

Verfahrensvermerke

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

Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss

*im Sinne des § 30

Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss des BPU-Aussch. vom 15.05.2002 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt worden. Der BPU-Aussch. hat am 02.10.2002 gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.



Stadtvorordner

Stadtvorordner

Offenlegung

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 30.10.2002 bis 02.12.2002 einschließlich öffentlich ausgelegen.



Bürgermeister

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat diesen, entsprechend seiner Beschlussfassung über Anregungen geänderter und ergänzter, Bebauungsplan am 25.03.2003 gemäß § 7 Gemeindeordnung, § 10 BauGB und § 86 BauO NW als Satzung beschlossen.



Bürgermeister

Stadtvorordner

Bekanntmachung

Dieser Bebauungsplan ist mit der am 03.06.2003 angeordneten amtlichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am 21.06.2003 in Kraft getreten.



Bürgermeister

Bürgermeister

Ausfertigung

Diese Ausfertigung stimmt mit dem Original-Bebauungsplan in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 25.03.2003 und der vereinfachten Änderung vom 21.06.2003 überein.

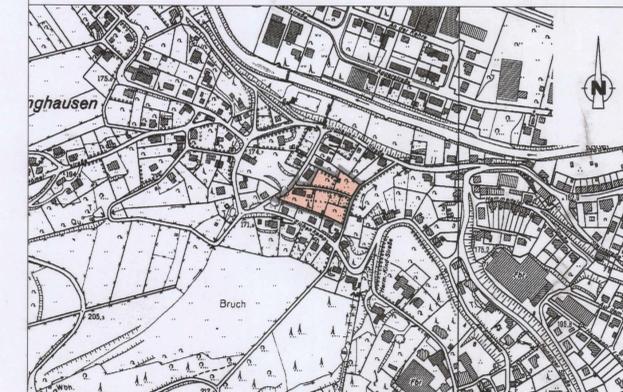


Bürgermeister

Bürgermeister

Übersichtslageplan

M.: 1:5.000 i.O.



STADT GUMMERSBACH

Bebauungsplan Nr. 218

"Bünghausen - Am Rosenkamp"

M.: 1:500 i.O.