

Rechtsgrundlagen und Anlagen

Dieser Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBI. I S. 2256), Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBI. I S. 1763) und § 103 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 27.01.1970 (GV NW S. 96/SGV NW S. 232) geändert durch Gesetz vom 15.07.1976 (GV NW S. 264/SGV NW S. 232) in Verbindung mit § 4 der Ersten Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 29.11.1960 in der Fassung der Verordnung vom 21.04.1970 (GV NW S. 299).

Die Darstellung des Bestandes entspricht der Zeichenvorschrift für Katasterkarten in NW (Rd. Erl. des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und Öffentliche Arbeiten vom 18.06.1964 - 222 - 7120). Die Darstellung der Planung entspricht der Planzeichnungsverordnung vom 19.01.1965 (BGBI. I S. 21) und der DIN 18003.

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom **14.12.1982**.

Aufhebung bestehender Festsetzungen

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27 "Niederseßmar-Oberer Karhelle" werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 "Niederseßmar-Karhelle-Ost" mit dessen Inkrafttreten aufgehoben.

A) Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

1. Höhenlage und Geschözahl

Die in der Planzeichnung festgesetzte Geschözahl ist auf den Erdgeschoßfußboden des jeweils zu errichtenden Gebäudes zu beziehen. Der Erdgeschoßfußboden kann im Mittel bis zu 0,45 m über der natürlichen Geländeoberkante liegen. Als natürliche Geländeoberkante gilt die Schnittlinie der natürlichen Geländeoberfläche mit der bergseitigen Fassade eines Gebäudes.

2. Garagen

Vor Garagen muß auf dem eigenen Grundstück ein Stauraum von 5 m Tiefe freigehalten werden. Bauwischgaragen sind auf der Grundstücksgrenze zu errichten.

Kellergaragen sind nur zulässig, wenn ihre Fußbodenoberkante über dem Fahrniveau liegt.

3. Erhaltung von Bäumen

Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, sind in den Baugebieten zu erhalten, soweit diese nicht überbaut werden.

4. Grünflächen

In den in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen ist das Anpflanzen von Koniferen gem. § 9 (1) 25 b) BBauG nicht zulässig.

5. Bauweise

Innerhalb der zusammenhängenden überbaubaren Flächen sind die benachbarten Gebäude so einzuordnen, daß die talseitige Fassade nicht weiter zurücktritt als die bergseitige Fassade des Nachbargebäudes.

6. Wasserversorgung

Alle Gebäude, die mit der Oberkante Dach über der Geländeoberfläche 270,00 m errichtet werden, müssen mit Einzeldruckerhöhungsanlagen ausgestattet werden.

B) Festsetzung über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gem. § 103 BauO NW in Verbindung mit § 4 der Ersten Durchführungsverordnung

1. Dachform und -neigung

Die in der Planzeichnung festgesetzte Dachform gilt jeweils für den Hauptteil des Gebäudes.

Abweichende von der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung Satteldach 28° - 38° können ausnahmsweise Gebäude mit einer anderen Dachneigung und Dachform errichtet werden, wenn es sich um eine Gruppe von mind. 3 Gebäuden handelt. Gegenüberliegende Dachflächen müssen die gleiche Dachneigung aufweisen.

Für Garagen sind Flachdächer zulässig.

2. Dachaufbauten und Dachauschnitte

Dachaufbauten und Dachauschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von 3/5 der Traufhöhe zulässig. Von der seitlichen Begrenzung des Hauptdaches ist ein Abstand von mind. 1/5 der Traufhöhe einzuhalten. Die lichte Höhe der Dachaufbauten darf 1,50 m, gemessen zwischen dem Scheitelpunkt Vorderkante Dachaufbau/Dachhaut des Hauptdaches und Unterkante Traufe des Dachaufbaues, nicht überschreiten.

3. Kniestöcke

Konstruktive Kniestöcke sind nur bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig.

4. Dachdeckung und Fassadengestaltung

Geneigte Dächer können nur in dunkelbraunen oder schieferfarbenen Materialien hergestellt werden. Nicht zulässig ist Teerpappe bei einer Dachneigung von mehr als 15°. Die Fassaden sind hell zu gestalten. Die Giebelbereiche können mit einer dunkelbraunen oder schwarzgrauen Verkleidung versehen werden. Nicht zulässig sind Materialien mit spiegelnder Oberfläche sowie Werkstoffimitationen aller Art, wie z. B. Fassadenplatten mit Schieferstruktur oder Teerpappe.

5. Garagen

Aneinander gebaute Bauwischgaragen sind einheitlich zu gestalten. Nicht zulässig ist die Errichtung von Wellblechgaragen.

6. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Außerhalb von Gebäuden sind Müllöffnungen so unterzubringen, daß sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind.

7. Vorgärten und Einfriedungen

Als Einfriedung sind nur Mauern, Hecken und Zäune mit begleitenden Hecken zulässig. Diese dürfen innerhalb eines Vorgartenstreifens von 2 m Tiefe entlang öffentlichen Verkehrsflächen sowie innerhalb der notwendigen Sichtdreiecke in Kreuzungsbereichen eine Höhe von 0,8 m, im übrigen 2,0 m nicht überschreiten.

C) Nachrichtliche Übernahmen

1. Gem. § 3 Feld- und Forstschutzgesetz für Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 14.01.75 sind Gebäude, die höher als 50 m vom Waldrand errichtet werden, mit einer Heizungsanlage auszurüsten, die jeden Funkenflug ausschließt. Sollte eine andere Heizungsart gewählt werden (z. B. offener Kamin), ist der Schornstein mit einer Vorrichtung auszurüsten, die jeden Funkenflug ausschließt. Diese Anlagen sind dauernd zu unterhalten und mind. 1 mal im Jahr vom Schornsteinfeger zu überprüfen.

2. Bei Vorhaben innerhalb der zugunsten der Thyssenag mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen, ist das diesen Textteil als Anlage beigefügte Merkblatt zu beachten.



Planungrechtliche Festsetzung

Art der baulichen Nutzung
Reines Wohngebiet **WR**

Maß der baulichen Nutzung
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. I
Grundflächenszahl (GRZ) z.B. 0,4
Geschoßflächenszahl (GFZ) z.B. 0,5

Bauweise, Baugrenze
Offene Bauweise **o**
Baugrenze **—**

Gestaltung der baulichen Anlagen
Satteldach **SD**
Dachneigung z.B. 20° - 30°

NUTZUNGSCHABLONE
Wohngebiet z.B. WR

Geschözahl z.B. I
Bauweise z.B. o
Grundflächenszahl z.B. 0,4
Geschoßflächenszahl z.B. 0,5
Dachform z.B. SD
Dachneigung z.B. 20° - 30°

Verkehrsflächen
Verkehrsflächen **—**
Straßenbegrenzungslinie **—**

Führung der Versorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen
Leitung **—**
Ferngasleitung **FG**
Wasserleitung **W**
Abwasserleitung **A**

Grünflächen
private Grünfläche **—**
Parkanlage **—**

Sonstige Festsetzungen
mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen
zugunsten der Stadt
zugunsten der Anlieger
zugunsten der Versorgungsträger
Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
anspflanzender Einzelbaum
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Kennzeichnungen

Gliederung der Verkehrsfläche
vorgeschlagene Grundstücksaufteilung und Bebauung
Maß- und Konstruktionslinien
Darstellung des Bestandes

Schutzhöhe
Grenzen
Flurgrenze
Grundstücksgrenze
Nichtrechtliche Übernahmen mit Leitungsrechten (L) zugunsten Thyssenag

Legende
GPL
Stadt Anl.
Vers.
Maßstab 1:3000
Thyssenag



Planunterlage

Die vorl. Plangrundlage ist eine Abzeichnung-Vergrößerung der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre 1977 im Maßstab 1:2000 durch Überflurmessung - vereinigt - Neuvermessung. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (z. B. Gebäude). Die vorl. Plangrundlage wurde neu kartiert nach einem amtlichen Fortm. Vermaß. (Nr. 55 (A 11)) nach einer Teilneuerm. gem. Erg. Best. und Verm. Pkt. Am. Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.

Gummersbach, den **12.6.1975**

Katasternachweis

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Gummersbach, den **12.6.1975**

Geometrische Festlegung

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Gummersbach, den **14. Feb. 1983**

Entwurf

Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH
Gummersbach, den **17.12.1982**

Baudezernat

Gummersbach, den **17.12.1982**

Entwicklungsgesellschaft Gummersbach m. B. H.

Techn. Beigeordneter

Ausfertigung

Diese Ausfertigung stimmt mit dem Original-Bebauungsplan in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom **14.12.1982** überein.



den **17.12.1982**

I. A.

Verfahren

Aufstellungs- und Offenlegungsbeschuß

Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluß des Rates vom **10.06.1981** gemäß § 2(1) BBauG aufgestellt worden. Der Rat hat am **29.06.1982** beschlossen, diesen Bebauungsplan auf die Dauer eines Monats öffentlich ausulegen.



den **30.06.1982**

Bürgermeister

Stadtvordneter

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 2a (6) BBauG in der Zeit vom **5.12.1982** bis **5.11.1982** einschließlich öffentlich aus-
gelegen.

Gummersbach, den **8.11.1982**

Stadtdirektor

Änderungen und Ergänzungen nach der Offenlegung aufgrund Beschluß des Rates vom **14.12.1982**.

Festsetzungen gemäß § 9a BBauG
Bauvorhaben, Einrichtungen etc. bei denen Abwasser anfallen kann, dürfen erst dann be-
zogen bzw. in Betrieb genommen werden, wenn die erweiterte Kläranlage Krümmenhol
des Aggervverbandes fertiggestellt ist.

Satzungsbeschuß

Der Rat der Stadt hat diesen, entsprechend seiner Beschlußfassung über An-
regungen und Bedenken geänderten bzw. ergänzten Bebauungsplan am **14.12.1982**,
gemäß § 4 Gemeindeordnung, § 10 BBauG und § 103 BauO NW i. V. m. § 4 der 1. Ver-
ordnung zur Durchführung der BBauG als Satzung beschlossen.

Gummersbach, den **17.12.1982**



Bürgermeister

Stadtvordneter

Genehmigung

Dieser Bebauungsplan habe ich mit Verfügung vom heutigen Tag Az.
gemäß § 11 BBauG unter Auflagen genehmigt.

Köln, den **14.7.83**

(Siegel)

Der Regierungspräsident
I. A.

Genehmigung

Die in diesem Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen über die äußere
Gestaltung der baulichen Anlagen habe ich gemäß § 103 Bauordnung für das
Land Nordrhein-Westfalen mit Verfügung vom heutigen Tag, Az.
genehmigt.

Gummersbach, den **27.07.1983**

Der Oberkreisdirektor



den **15.08.1983**

Dieser Bebauungsplan ist mit der am **3.08.1983** angeordneten amtlichen
Bekanntmachung der Genehmigungen des Regierungspräsidenten und des
Oberkreisdirektors gemäß § 12 BBauG am **19.08.1983** in Kraft getreten.

Gummersbach, den **15.08.1983**



Stadtdirektor

STADT GUMMERSBACH
BEBAUUNGSPLAN NR. 29
"NIEDERSESSMAR-KARHELLE-OST"