

**Rechtsgrundlagen und Bestandteile**

Dieser Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), ber. S. 3617, geändert durch Art. 9 Nr. 1 Vereinfachungs-Novelle vom 03.12.1976, BGBl. I S. 3281 und durch Art. 1 G zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) und § 103 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauNW) in der Fassung vom 27.10.1970 (GV NW S. 264/SGV NW 232), in Verbindung mit § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes 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 (RdEr) des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 18.06.1964 - ZC2-7120). Die Darstellung der Planung entspricht der Planzeichenverordnung vom 19.01.1965 (BGBl. I S. 21) und der DIN 18003.

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 14.1.1982.

**Aufhebung bestehender Festsetzungen**

Die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 1 und 1 a "Art und Maß der baulichen Nutzung", werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 aufgehoben.

**A) Textliche Festsetzungen gem. § 9 BBauG**

1. Gliederung der Baugebiete nach der Art der zulässigen Nutzung gemäß § 1 (4) 1. BauNVO

1.1 In dem festgesetzten Mischgebiet sind Gewerbebetriebe, nur soweit sie nicht wesentlich stören, zulässig.

**2. Höhenlage und Geschößzahl**

2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte Geschößzahl ist auf den Erdgeschoßfußboden des jeweils zu errichtenden Gebäudes zu beziehen. Der Erdgeschoßfußboden kann i. M. 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.

**3. Garagen**

**a) Allgemeines**

Vor Garagen muß auf dem eigenen Grundstück ein Stauraum von mind. 5 m Tiefe freigehalten werden. Bauwischgaragen sind auf der Grundstücksgrenze zu errichten. Zur Straße hin angeordnete Kellergaragen sind zulässig, wenn ihre Fußbodeneoberkante über dem Fahrbahnniveau liegt.

**b) Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze**

Stellplätze und Garagen für Gebäude, die innerhalb einer Baugruppe errichtet werden und deren zugehörige Grundstücke nicht unmittelbar an eine in der Planzeichnung festgesetzte befahrbare öffentliche Verkehrsfläche grenzen, dürfen nur als Gemeinschaftsgaragen/Stellplätze mit unmittelbarer Zufahrt von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.

**c) Garagen im rückwärtigen Bereich sind nicht zugelassen.**

**d) Garagen sind außerhalb der Baugrenzen möglich.**

**4. Bepflanzung**

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

4.2 Entsprechend der Planzeichnung ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den Grundstücken entlang von öffentlichen Verkehrsflächen zu dulden. Die Bepflanzung ist zu erhalten.

**B) Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 103 BauNVO in Verbindung mit § 4 der 1. Durchführungsverordnung des BBauG**

**1. Dachform und Dachneigung**

1.1 Die festgesetzte Dachform gilt jeweils für den Hauptbaukörper. Untergeordnete Gebäudeteile können abweichende Dachformen und -neigungen aufweisen.

1.2 Für Garagen sind Flachdächer zulässig.

1.3 Gegenüberliegende Dachflächen eines Daches müssen dieselbe Neigung aufweisen.

**2. Kniestöcke**

Konstruktive Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 50 cm allgemein zulässig. Höhere Kniestöcke sind zulässig, wenn die Dachneigung mehr als 40° beträgt und das natürliche Gelände die Ausbildung eines Untergeschosses nicht zuläßt.

**3. Dachüberstände**

3.1 Bei geneigten Dächern dürfen die Überstände max. 0,50 m betragen. Auskragende Flachdächer sind nicht zulässig.

3.2 Vordächer müssen ihrer Funktion entsprechend unter Berücksichtigung der Bestimmungen der BauNVO mindestens 1 m tief sein, wenn der notwendige Abstand zur Borsteinkante dies zuläßt.

**4. Dachaufbauten und Dachauschnitte**

Dachaufbauten und Dachauschnitte sind bei einer Dachneigung von mehr als 40° bis zu einer Gesamtlänge von 3/5 der Trauflänge zulässig. Von der seitlichen Begrenzung des Hauptdaches ist ein Abstand von mindestens 1/5 der Trauflänge einzuhalten. Die lichte Höhe der Dachaufbauten darf 1,5 m, gemessen zwischen dem Schnittpunkt Vorderkante Dachaufbau/Dachhaut des Hauptdaches und Unterkante Traufe des Dachaufbaues, nicht überschreiten.

**5. Dachdeckung und Fassadengestaltung**

5.1 Geneigte Dächer dürfen nur in braunen bis schieferfarbenen Materialien hergestellt werden. Nicht zulässig ist Teerpappe bei einer Dachneigung von mehr als 15°.

5.2 Flachdächer sind deckend mit Kies abzustreuen.

5.3 Die Fassaden sind hell und/oder in Schiefer auszuführen. Spiegelfarbene Fassaden sind nicht zulässig.

5.4 Sichtbare Brandwände sind in Material und Farbgebung auf die angrenzende Fassade abzustimmen.

**6. Garagen**

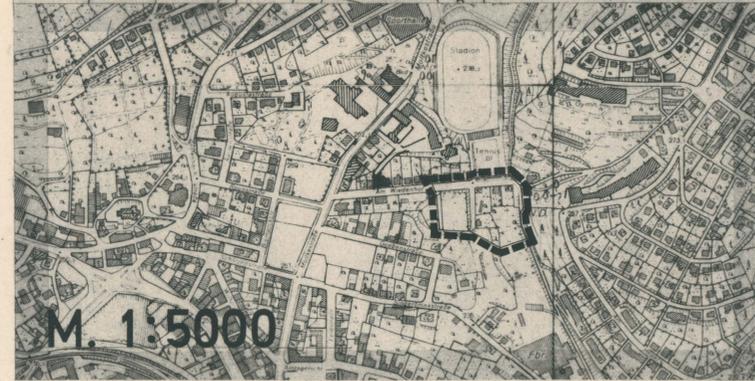
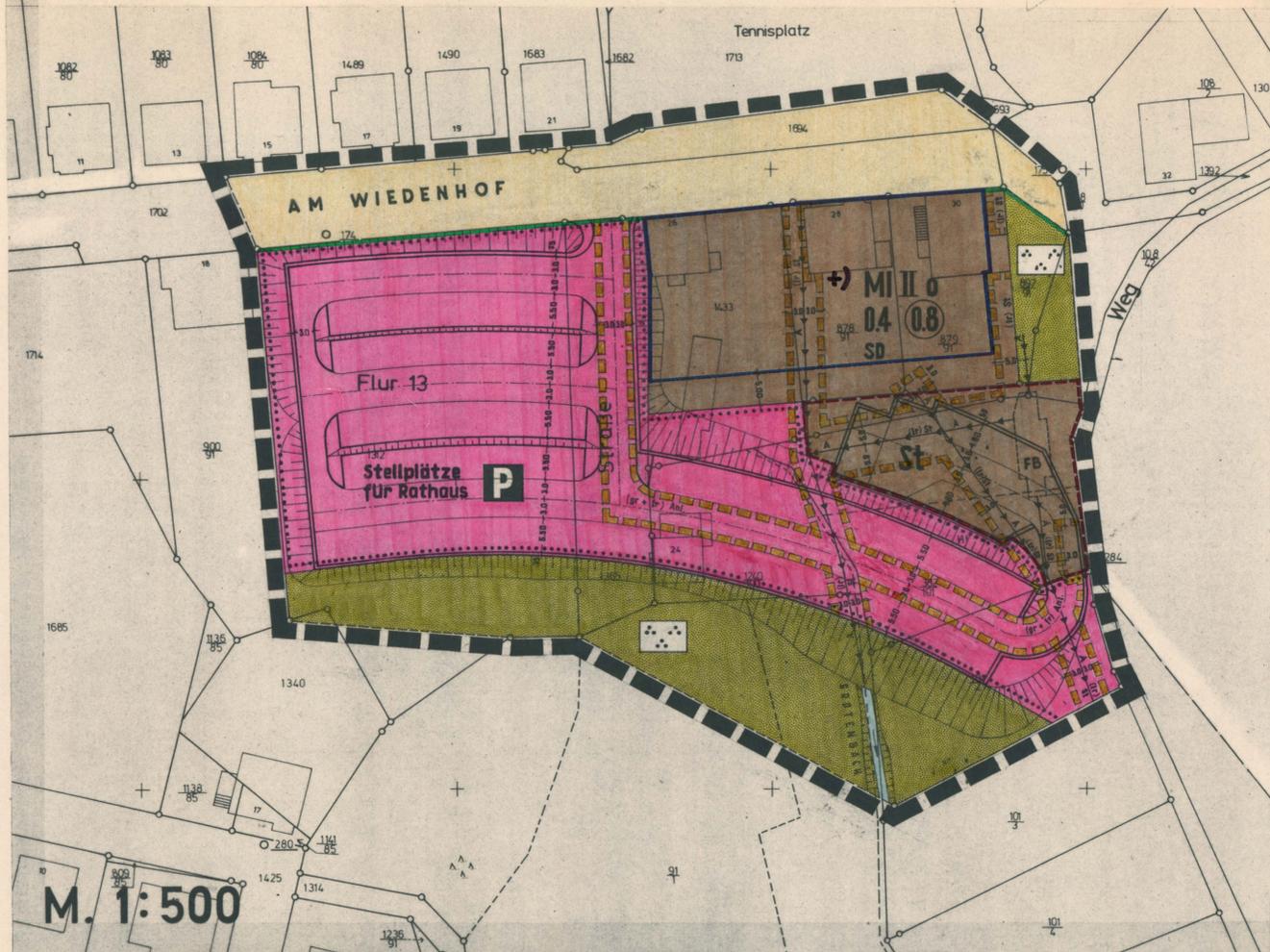
Benachbarte Bauwischgaragen sind einheitlich zu gestalten.

**7. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter**

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

**8. Einfriedigungen und Vorgärten**

8.1 Als Einfriedigung sind nur Mauern, Hecken und Zäune mit begleitenden Hecken zulässig. Diese dürfen innerhalb der notwendigen Sichtdreiecke in Kreuzungsbereichen bis zu 0,8 m und im übrigen bis zu 2,00 m hoch sein.



ERLÄUTERUNGEN	
<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
Art der baulichen Nutzung	Wasserflächen
Mischgebiet	
Maß der baulichen Nutzung	Sonstige Festsetzungen
Zahl der Vollgeschosse	Flächen für Stellplätze oder Garagen
als Höchstgrenze z. B. III	Stellplätze
Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,4	St.
Geschößflächenzahl (GFZ) z. B. 0,8	mit Geh-(gr), Fahr-(fr) und Leitungsrechten (lr) zu belastende Flächen
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	zugunsten der Stadt
Offene Bauweise	zugunsten der Anlieger
Baugrenze	Fangbecken
Gestaltung der baulichen Anlagen	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Satteldach	SD
Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
Flächen für den Gemeinbedarf	Maß- und Konstruktionslinien
Parkfläche für Rathaus	Darstellung des Bestandes
Verkehrsflächen	Wohngebäude
Verkehrsflächen	Hausnummer
Straßenbegrenzungslinie	Grenzen
Führung der Versorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen	Grundstücksgrenze
Abwasserleitung	
Grünflächen	
Öffentliche Grünflächen Parkanlage	

**Planunterlage**  
Die vorliegende Planunterlage ist - z. T. eine -Vergrößerung der Katasterflurkarte. Die Planunterlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (z. B. Gebäude). Die vorliegende Planunterlage wurde - z. T. - neu kartiert nach einwandfreier Fortf. Vermess. (Nr. 56 FA II). Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.  
Gummersbach, den 30.1.1981

**Katasternachweis**  
Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.  
Gummersbach, den 30.1.1981

**Geometrische Festlegung**  
Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der baulichen Anlagen planmäßig geometrisch eindeutig ist.  
Gummersbach, den 30.1.1981

**Entwurf**  
Planungsamt  
Gummersbach, den 16.2.1981

**Baudezernat**  
Gummersbach, den 16.2.1981

**Ausfertigung**  
Diese Ausfertigung stimmt mit dem Original-Bebauungsplan in der Fassung des Satzungsbeschlusses/Bekanntmachungsbeschlusses vom 14.7.1982 und der vereinfachten Änderung vom 14.7.1982 überein.  
Gummersbach, den 26.3.1982

**Verfahren**  
**Aufstellungs- und Offenlegungsbeschuß**  
Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluß des Rates vom 12.2.1981... gemäß § 2 (1) BBauG aufgestellt worden. Der Rat hat am 24.9.1981... beschlossen, diesen Bebauungsplan auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.  
Gummersbach, den 25.9.1981.  
Bürgermeister: [Signature] Stadtdirektor: [Signature]

**Offenlegung**  
Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 2 a (6) BBauG in der Zeit vom 20.10.1981 bis 20.11.1981... einschließlich öffentlich ausgelegt.  
Gummersbach, den 23.11.1981  
Stadtdirektor: [Signature]

**Änderungen und Ergänzungen nach der Offenlegung aufgrund Beschluß des Rates vom 23.11.1981**

**GENEHMIGUNGS AUFLAGE**  
Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet (MI)“ ist gestrichen.

**Satzungsbeschuß**  
Der Rat der Stadt hat diesen, entsprechend seiner Beschlußfassung über Änderungen und Bedenken geänderten bzw. ergänzten Bebauungsplan am 14.1.1982... gemäß § 4 Gemeindeordnung, § 10 BBauG und § 103 BauNVO i. V. m. § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG als Satzung beschlossen.  
Gummersbach, den 15.1.1982.  
Bürgermeister: [Signature] Stadtverordneter: [Signature]

**Genehmigung**  
Diesen Bebauungsplan habe ich mit Verfügung vom heutigen Tag, Az.: 609/1... gemäß § 11 BBauG unter Auflage genehmigt.  
Köln, den 12. Mai 1982  
Der Regierungspräsident i. A. [Signature]

**Bekanntmachung**  
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.: 609/1... genehmigt.  
Gummersbach, den 16.7.1982  
Oberkreisdirektor: [Signature]

**STADT GUMMERSBACH**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 76**

**„GUMMERSBACH-PARKPLATZ LOCHWIESE“**