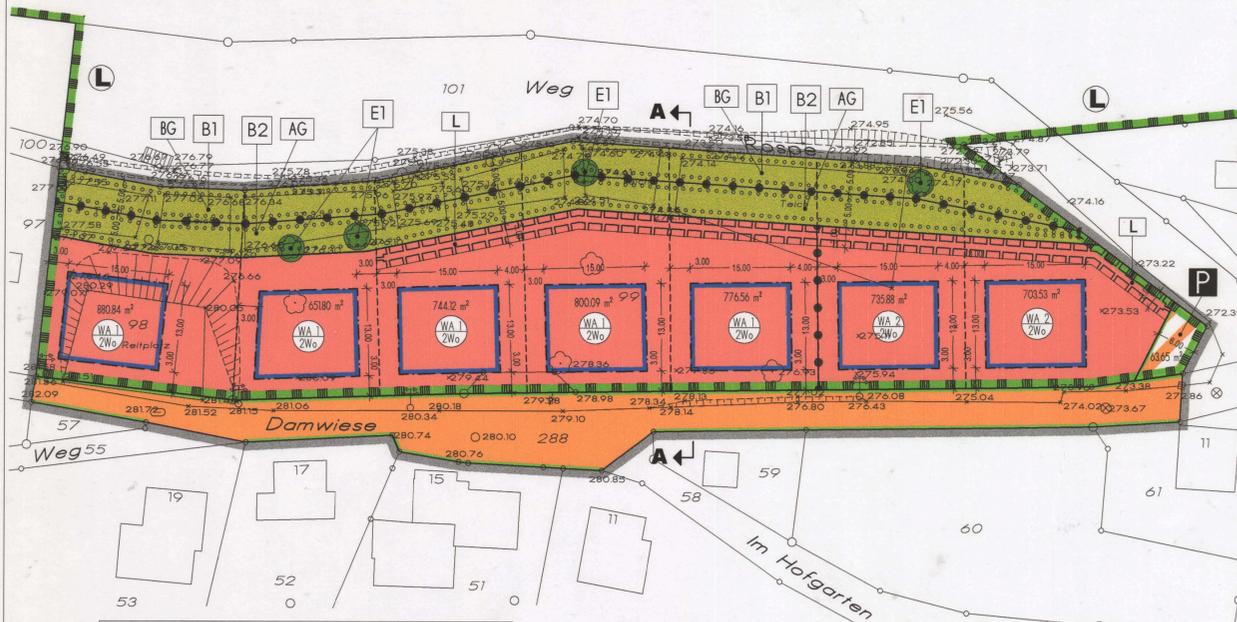
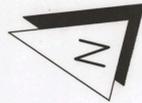


STADT GUMMERSBACH

Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 222

"Wasserfuhr - Damwiese"

M.: 1:500 i.O.



Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB
 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (I) BauGB
 1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 gem. § 4 BauNVO
 Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (II) BauGB
 2.1 Geschossflächenzahl / Geschossfläche gem. § 20 (1) BauNVO
 Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl sind die Flächen von Außenbalustraden in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
 2.2 Zulässige Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 i.V.m. § 18 BauNVO
 2.2.1 Maximal Fassadenhöhen / Gesamtbauhöhe
 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 geplanten Gelände. Giebelflächen bleiben hierbei unberücksichtigt.
 Baugelände \square zulässige Fassadenhöhe (FH) \square zulässige Fassadenhöhe (FH) bergseits
 FH 1 minimal 6,00 m \square \square \square
 maximal 7,25 m \square \square \square
 maximal 4,50 m \square \square \square
 Die Gesamtgebäudehöhe darf die geplanten Schnittpunkte der Fassade mit der Dachhaut um nicht mehr als 6,00 m, unter Einhaltung der festgesetzten Dachform und Dachneigung, überschreiten. Nicht berücksichtigt werden untergeordnete Gebäudeanteile wie Antennen, Schornsteine, ...
 2.2.2 Überschreitungen der Fassadenhöhen
 Überschreitungen der festgesetzten Fassadenhöhen sind auf einer Länge von maximal 15 % der Gebäudelänge zulässig, soweit sie aus Rücksprünge der Fassade oder Zwerchhäuser resultieren.
 3. Abweichende Bauweise -a- gem. § 22 (4) BauNVO
 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird festgesetzt, dass nur Gebäude mit seitlichen Grenzabständen und einer Gesamtfläche von nicht mehr als 16 m zulässig sind.
 4. Festsetzung über die höchst zulässige Zahl von Wohnungen gem. § 9 (II) Nr. 6 BauGB
 Innerhalb der festgesetzten Baugelände WA 1 und WA 2 sind je Wohngebäude nur maximal 2 Wohnungen zulässig.
 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (II) Nr. 20 BauGB
 5.1 Maßnahme V 1
 Stiefplatzflächen auf den Baugrundrücken sind mit infiltrationfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen, z.B. breittreife Plaster, Okopflaster, Schotterrasen, Rosenkammerstein. Ein versiegelter Unterbau ist unzulässig.
 6. Festsetzungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (III) Nr. 25 a BauGB
 6.1 Maßnahme B 1
 Der Uferandstreifen des Baches "Rope" ist in einer Breite von 5,00 m anzulegen. In Uferandstreifen sind einzelne Bäume und Sträucher anzupflanzen. Die vorhandenen Ufergehölze sind in die Anpflanzung zu integrieren. Die übrigen Flächen des Uferandstreifen sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Der Bereich ist einzuzäunen. Der Uferandstreifen ist im Abstand von 3 bis 5 Jahren zu mähen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenspezifische 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.
 Bäume und Sträucher: Schwarzerle (Alnus glutinosa), Gewöhnlicher Schneebell (Viburnum opulus), Blau-Hartweige (Cornus sanguinea), Salweide (Salix caprea)
 Pflanzgröße: Sträucher: v. Str., 3-5 Triebe, 80-100 h.
 Bäume: Hie, 2-3 x verpflanzt, 150-175 h.
 Pflanzabstand/-verhältnis: 1 x 1,20 m bei mittel bis hochwachsenden Sträuchern, 0,50 x 0,80 bei niedrig wachsenden Sträuchern, Dreiecksverband, Bäume in Gruppen, Anteil ca. 25%.
 6.2 Maßnahme B 2
 Entlang der östlichen Grundstücksgrenzen ist eine mindestens 5 m breite geschlossene, stufig aufgebaute Gehölzpflanzung mit einheimischen und bodenständigen Gehölzen anzulegen. Die vorhandenen Bäume sind in die Anpflanzung zu integrieren. Die Anpflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenspezifische 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.
 Bäume und Sträucher für freiwachsende Laubgehölzhecke: Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche bzw. Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Haselnuss (Corylus avellana), Stachelhainbuche (Ilex aquifolium), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Roter Holunder (Sambucus racemosa), Englischer Weibstachel (Crataegus monogyna), Hundrose (Rosa canina), Feldrose (Rosa arvensis), Gewöhnlicher Schneebell (Viburnum opulus), Faulbaum (Fraxinus alba), Blau-Hartweige (Cornus sanguinea), Brombeere (Rubus fruticosus agg.), Salweide (Salix caprea)
 Pflanzgröße: Sträucher: v. Str., 3-5 Triebe, 80-100 h.
 Bäume: Hie, 2-3 x v., 150-175 h.
 Pflanzabstand/-verhältnis: 1 x 1,20 m bei mittel bis hochwachsenden Sträuchern, 0,50 x 0,80 bei niedrig wachsenden Sträuchern, Dreiecksverband, Bäume in Gruppen, Anteil ca. 25%.
 6.3 Maßnahme B 3
 Die nicht überbauten Grundstücksflächen auf den Baugrundrücken sind, soweit sie nicht für zulässige Stellplätze und Garagen gem. § 12 sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO vorgesehen sind, Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen (Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern, Rasenflächen) zu gestalten und so zu unterhalten, je 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbäum 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. Pflanzenspezifische 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.
 Bäume: Winterlinde (Tilia cordata), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Roskastanie (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, 114-116 h.
 Bäume 2. Ordnung: Heister, 2 x verpflanzt, 125-150 h.
 7. Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (III) Nr. 25 b BauGB
 Hinweis:
 Zuweiländerhandlungen gegen Festsetzungen gem. § 9 (II) Nr. 25 b BauGB können als Ordnungswidrigkeit gem. § 213 BauGB verfolgt und mit einer Geldbuße bis zu € 10.000,- geahndet werden.
 7.1 Erhaltungsmaßnahme E 1
 Die in der Planzeichnung mit der Ziffer E 1 bezeichneten Laubbäume 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.
 8. Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NW
 Hinweis:
 Zuweiländerhandlungen 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. Dachformen / Frischrichtung
 In den Allgemeinen Wohngebieten sind für die zu Wohnzwecken dienenden Gebäude als Dachformen nur Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 45° für die Hauptdachflächen zulässig. Krüppelwäldächer, auch bei einem Krüppelwalm weniger als 1/3 der Dachhöhe, sind hier nicht zulässig. Für Garagen, Carports und sonstige untergeordnete bauliche Anlagen sind auch Flachdächer zulässig. Soweit durch Konstruktionsbedingte Frischrichtung festgesetzt ist, ist die Frischrichtung des Haupttraufes parallel zur längsten Gebäudefront auszurichten.
 2. Dachaufbauten / Dachschneitte
 Dachaufbauten und Zwerchhäuser dürfen in der Summe der Einzellängen nicht mehr als 1/3 der Traufhöhe betragen. Die Einzellänge darf max. 1/3 der Außenlänge der Traufe betragen. Von Orngängen ist jeweils ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten. Zwischen First und Ansatz Dachaufbau bzw. Zwerchhaus muss mind. ein Abstand von 1,00 m eingehalten werden. Dachschneitte sind unzulässig.
 3. Dachüberstände
 Die Dachüberstände sind nur bis max. 0,60 m zulässig, es sei denn, größere Dachüberstände sind zur Überdeckung von Garagen, Carports oder Stellplätzen vorgesehen (integrierte Kfz-Abstellplätze).
 4. Fassadengestaltung
 Die Verwendung von Werkstoffen mit spiegelnden Oberflächen sowie Werkstoffimitationen oder Art, wie z. B. Kunststoff-Fassadenplatten mit Schieferstruktur oder Terrapppen sind nicht zulässig. Solaranlagen sind von dieser Gestaltungsfestsetzung ausgenommen.
 5. Stellplätze für Abfallbehälter
 Außerhalb von Gebäuden sind Abfallbehälter so unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sind.

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)
 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) mit Kennziffer
 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 siehe "Textliche Festsetzungen" unter Ziffer A.4
2. Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17 BauNVO)
 GF 300 m² Geschossfläche (GF) mit Flächenangabe als Höchstmaß siehe "Textliche Festsetzungen" Ziffer A.2
 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 FH 1 Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß (Fassadenhöhe)
 siehe "Textliche Festsetzungen" Ziffer A.2.2
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)
 a abweichende Bauweise mit Kennziffer siehe "Textliche Festsetzungen" Ziffer A.3
 Baugrenze
4. Verkehrsflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
5. Grünflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 Grünflächen
 Zweckbestimmung: Private Grünfläche "Bachbegleitgrün"
 Zweckbestimmung: Private Grünfläche "Ausgleichsgrün"
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)
 Umgrünzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahme mit Kennziffer
 Erhaltungsmaßnahme mit Kennziffer
 Landschaftsschutzgebiet (nachrichtliche Übernahme)
 Umgrünzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 Landschaftsschutzgebiet (nachrichtliche Übernahme)
 Sonstige Planzeichen
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Zweckbestimmung Leitungsrecht
 Begünstigte des Rechts: Stadt Gummersbach, angrenzende Grundstückseigentümer und sonstige Versorgungsträger
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
7. Sonstige Planzeichen
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Zweckbestimmung Leitungsrecht
 Begünstigte des Rechts: Stadt Gummersbach, angrenzende Grundstückseigentümer und sonstige Versorgungsträger
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- | Art der baulichen Nutzung | Bauweise | Nutzungsschablone |
|-----------------------------|-------------|--|
| GRZ | GF | Nutzungsschablone |
| Höhe baulicher Anlagen (FH) | Dachneigung | |
| ----- | | Geplante Grundstücksgrenze (unverbindlicher Vorschlag) |
| 703,53 m ² | | Geplante Grundstücksgröße (unverbindlicher Vorschlag) |
- B. Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NW
 30°-45° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
- C. Planzeichen der Planunterlage / Vermaßung / Sonstiges
 z.B. 99 Flurstücksnummer
 Flurstücksgrenze
 Bestandsböschung
 x 274,19 Bestandshöhe in Meter (m) über Normal Null (üNN)
 Maßlinie
 Schnittlinie mit Blickrichtung

Verfahrensvermerke

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

Aufstellungs- und Offenlegungsplan
 Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss des BPU-Aussch. vom 23.09.2003 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt worden. Der BPU-Aussch. hat am 25.11.2003 gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

01.12.2003

 (Stadtvorstand)

Offenlegung
 Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 19.05.2004 bis 21.06.2004 einschließlich öffentlich ausliegen.

25.06.2004

 (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Stadt hat diesen, entsprechend seiner Beschlussfassung über Anregungen geänderten und ergänzten, Bebauungsplan am 28.10.2004 gemäß § 7 Gemeindeordnung, § 10 BauGB und § 86 BauO NW als Satzung beschlossen.

28.10.2004

 (Bürgermeister)

Bekanntmachung
 Dieser Bebauungsplan ist mit der am 28.04.2005 angeordneten amtlichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am 30.04.2005 in Kraft getreten.

04.05.2005

 (Bürgermeister)

3. Ausfertigung
 Diese Ausfertigung stimmt mit dem Original-Bebauungsplan in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 28.10.2004 und der vereinfachten Änderung vom 28.10.2004 überein.

28.10.2004

 (Bürgermeister)

Übersichtslageplan

M.: 1:5.000 i.O.



STADT GUMMERSBACH

Bebauungsplan Nr. 222

"Wasserfuhr - Damwiese"

M.: 1:500 i.O.

Nutzungsschablonen

WA 1 ZWo	a	WA 2 ZWo	a
0,4	GF 300 m ²	0,4	GF 300 m ²
FH 1	30°-45°	FH 2	30°-45°

Planunterlage / Katasternachweis
 Diese Planunterlage ist zum Teil eine Abzeichnung, Vergrößerung, Verkleinerung der Katasterkarte. Sie wurde zum Teil neu kartiert nach einwandfreier Fortführungsmessung und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis und der Örtlichkeit überein.
 Gummersbach, den 24.09.2003

 Gerd Arnold
 Öffentlich bestellter Vermessungs-Ing.
 Karlstraße 1, 51643 Gummersbach

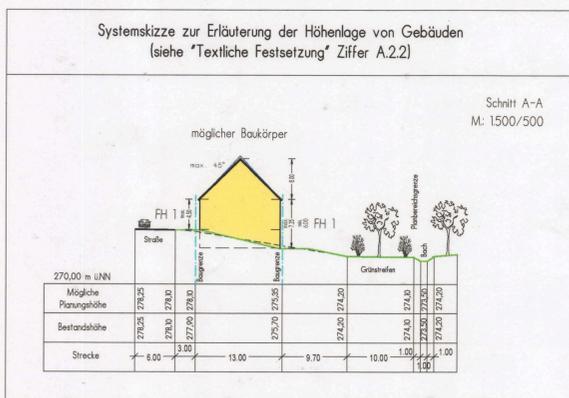
Geometrische Festlegung
 Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
 Gummersbach, den 26.10.2004

 Gerd Arnold
 Öffentlich bestellter Vermessungs-Ing.
 Karlstraße 1, 51643 Gummersbach

Planbearbeitung:

reinhinkel 15
 51580 reichshof
 tel.: 02297-90082-0
 fax: 02297-90082-9
 e-mail: H-K-Reichshof@onl.net.de

Kunze
 reichshof-adenspiel,
 den 03.03.2004



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke "BauNutzungsverordnung" (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts "Planzeichenverordnung 1990" (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen "Landbauordnung" (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).
- Zeichenverordnung für Katasterwesen in Nordrhein-Westfalen (RdZf. des Innenministers vom 20.12.1978 - D 2 - 7120)

Anlagen

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.
 Zu diesem Bebauungsplan gehört ein "Landschaftspflegeischer Fachbeitrag".
 Zu diesem Bebauungsplan gehört ein "Städtebaulicher Vertrag".
 Zu diesem Bebauungsplan gehört ein "Erschließungsvertrag".