Anlage 1

echtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23 September 2004 (BGBl. I S 2414), [illegible] geändert durch Artikel 1 Absatz 3 des Gesetzes vom 20 Juli 2017 (BGBl I S 2808)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23 01 1990 (BGBl I S 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04 Mai 2017 (BGBl I S 1057)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18 Dezember 1990 (BGBl I 1991 S 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4 Mai 2017 (BGBl I S 1057)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01 03 2000 (GV NRW S 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15 November 2016 (GV NRW 2016 S 1067)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14 Juli 1994 (GV NRW S 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13 November 2018 (GV NRW 2018 S 686)

Gleichzeitiges Verfahren
Die Durchführung erfolgt mit dem amtlichen Kataster-Nachweis vom ..... (Datum.

Gummersbach, den

(Siegel) (Öffentlich bestellter Vermessungs Ing.)

Gemeinsame Festlegung
(§ 4 und Begründung) Gleich die Festlegung der städtebaulichen Planung gemeinsam einleitung ist

Gummersbach, den

(Siegel) (Öffentlich bestellter Vermessungs Ing.)

Gleiche Offenlegung
Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB in der Zeit vom ..... 2017 bis ..... 2017 (einschließlich) erneut öffentlich ausgelegen.

Gummersbach, den 2017

(Siegel) (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 301 einschließlich der geänderten und ergänzten Teile nach der Offenlegung entsprechend seiner Beschlussfassung über Stellungnahmen gemäß §§ Abs. 1 (V. mit § 10 BauGB und § 7 Gemeindeordnung am 05.03.2017 als Satzung beschlossen.

Gummersbach, den

(Siegel) (Bürgermeister) (Stadtverordneter)

erfahren

Öffentliche und Öffentlichkeitsbeteiligung

Bebauungsplanes Nr. 301 „Windhagen-Siedlungsentwicklung West, 2. Abschnitt" ist durchführen des Bau, Planungs- und Umweltausschusses (BPU) vom 14 02 2017 gemäß § 2 Abs 1 gesetzbuch (BauGB) aufgestellt worden. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in der Sitzung gemäß § 2 (2) BauGB beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplanes auf die Dauer von einem Monat auszulegen. Das Beteiligungsverfahren wird gemäß § 13 a BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Gummersbach, den 2017

(Siegel) (Stadtverordneter) (Bürgermeister)

Ausfertigung
Diese Ausfertigung stimmt mit dem Original des Bebauungsplanes Nr. 301 in der Fassung des Ratsangleichbeschlusses vom ..... 2017 überein.

Gummersbach, den

(Siegel) (Bürgermeister)

Bekanntmachung
Der Bebauungsplan Nr. 301 ist mit der am ..... eingetretenen amtlichen Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigenverfahrens gemäß § 10 BauGB am ..... in Kraft getreten.

Gummersbach, den .....

(Siegel) (Bürgermeister)

Stadt Gummersbach
Bauamt

Gummersbach, den 6 3 2017

LANUNGSBRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

rweis: Die Bezeichnungen zu den Baugebieten und Pflanzgeboten wurn von dem vorhergehenden BP 181 übernommen

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9(1) Nr. 1 BauGB

1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4(3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

aus Nr. 4 - Gartenbaubetriebe
und aus Nr. 5 -Tankstellen

nicht zulässig sind.

Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9(1) Nr. 1 BauGB

Zulässige Höhe baulicher Anlagen (FH=Fassadenhöhe)
gemäß § 16(2) 4. I.V. mit § 18(1) BauNVO

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (FH=Fassadenhöhe) ergibt sich, in der Mitte der jeweiligen Fassadenseite gemessen, für jedes Einzelgebäude aus dem Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut und der zutreffenden Bezugshöhe (OK Straße bzw. OK geplantes Gelände).

Die Fassadenhöhen sind wie folgt beschrieben festgesetzt:

1 Bergseits der Straße liegende Baugebiete

1.1 Für die Baugebiete WA 6a, 6c und wird die bergseitige Fassadenhöhe (FHb) bzw. die talseitige Fassadenhöhe (FHt) wie folgt festgelegt:

WA 6a	FHb = ./.	FHt = max. 7,50 m
WA 6c	FHb = ./.	FHt = max. 7,50 m
WA 11	FHb = ./.	FHt = mind. 6,50, max. 8,25 m

Bezugshöhe ist die Oberkante des geplanten Geländes.

2.2 Talseits der Straße liegende Baugebiete

2.2.1 Für die Baugebiete WA 7, 8, 9b, und 10 wird die bergseitige (FHb) und talseitige (FHt) Fassadenhöhe festgesetzt:

WA 7	FHb = 4,75	FHt = ./.
WA 8	FHb = 4,75	FHt = ./.
WA 9b	FHb = 4,75	FHt = ./.
WA 10	FHb = 4,75	FHt = ./.

Bezugshöhe ist für FHb die Oberkante der Straße, bei WA 9b abweichend die Höhe gepl. Gelände.

2.3 Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Schornsteine, Aufzugsanlagen und untergeordnete Dachaufbauten und Zwerchgiebel bis zu einer Breite von 3,50m.

3. Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Gemäß § 22 (4) BauNVO wird eine offene Bauweise für alle Baugebiete festgesetzt.

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß
§ 9(1) Nr. 25 a BauGB
Die Anpflanzungen, entsprechend den Bindungen aus 5.1 und 5.2, sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen in gleicher Art zu ersetzen.

4.1 Anzupflanzende Einzelbäume
An den Standorten der in der Planzeichnung festgesetzten, anzupflanzenden Einzelbäumen ist jeweils ein Baum der folgenden Art als Hochstamm anzupflanzen.

Pflanzenauswahl

Schwedische Mehlbeere	(Sorbus intermedia)
Spitzahorn	(Acer columnae)
Amberbaum	(Liquidambar styraciflua)
Platane	(Platanus acerifolia)

Pflanzgröße: Hochstämme mind. 12/14, 3 x versch.

4.2 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen
Je 200 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Baum der nachfolgenden Pflanzauswahl mit einem Stammumfang von 12/14 cm, 2 x verschult, zu pflanzen.

Pflanzenauswahl

Spitzahorn	(Acer platanoides, auch in Sorten)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Hahnendorn	(Crataegus crus-galli)
Scharlach-Kastanie	(Aesculus xarnea "Briotii")
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia, auch in Sorten)
Elsbeerbaum	(Sorbus torminalis)
Feldahorn	(Acer campestre)
Gemeine Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)
Obstbäume	(als Hochstämme)

5. Flächenbezogene Pflanzgebote (gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB
Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die nachfolgenden Pflanzgebote auszuführen:

5.1 Pflanzgebote PG 05 + PG 06
Anlage einer Mähwiese mit entsprechender Einsaat.
Je 150 m² ist ein Obstbaum als Hochstamm 12/14, 2x verschult anzupflanzen.

5.2 Pflanzgebote PG 03 + PG04
Anlage einer Rasenfläche mit entsprechender Einsaat.
Je 150 m² ist ein Laubbaum der nachfolgenden Liste anzupflanzen:

Sandbirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Espe	Populus tremula
Stieleiche	Quercus robur
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

6. Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b Bau GB
Hinweis:
Zuwiderhandlungen gegen Festsetzungen gemäß § 9(1) Nr. 25 b BauGB als zu "erhaltende Bäume" können als Ordnungswidrigkeit gemäß § 213 BauGB verfolgt und mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 € geahndet werden.

6.1 Die Bäume, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt wurden, sind zu erhalten, zu pflegen und gegebenenfalls in gleicher Art zu ersetzen.

7. Landesrechtliche Vorschriften gemäß § 9(4) BauGB
(Festsetzung 9. 4. äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ge mäß § 88 BauO NW)

Hinweis:
Zuwiderhandlungen gegen die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen können als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 84 mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 € geahndet werden.

7.1 Dachgestaltung
7.1.1 Dachüberstände dürfen bei geneigten Dachflächen an den Ortgängen max. 0,50 m und an der Traufe max. 0,70 m betragen. Auskragende Flachdächer sind unzulässig.

7.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von 3/5 der Trauflänge zulässig, wobei der einzelne Dachaufbau bzw. Ausschnitt eine Länge von 3,00 m nicht überschreiten darf. Von den Ortgängen ist mind. ein Abstand von 1/5 der Trauflänge einzuhalten.
Bei Doppelhäusern und Reihenhausgruppen gelten diese Regelungen jeweils für das einzelne Haus.

7.1.3 Dachdeckung
Bei geneigten Dächern sind nur dunkle Materialien in den Farbtönen RAL 6008, 6014, 6015, 6022, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7043, 7035, 7040, 8016, 8022, 9004, 9005, 9011 und 9017 zulässig.
Nicht zulässig sind Bitumenpappe und Kunststoffe. Dacheindeckungen mit spiegelnder oder glänzender Oberfläche sind nicht zulässig.
Zugelassen sind Sonnenkollektoren und Solarphotovoltaik-Anlagen als integrierte Bestandteile der Dachflächen.

7.1.4 Dachform
In den festgesetzten Baugebieten sind für bauliche Anlagen Krüppelwalmdächer, auch bei einem Krüppelwalm von weniger als 1/2 der Dachhöhe, nicht zulässig.

Auf Anbauten, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen sind nur Satteldächer oder Pultdächer mit 10° bis 45° Neigung zulässig oder Flachdächer, die vollflächig mit Kies abzustreuen oder vollflächig begrünt sind.
Gegenüberliegende Dachflächen müssen die gleiche Neigung auf weisen.

7.1.5 Fassadengestaltung
Die Fassadenflächen sind weiß in den Farbtönen RAL 9001-9003 oder 9018 zu gestalten. Der sichtbare Teil des Untergeschosses ist in Farbe sowie Format und Art der Fenster entsprechend der Erdgeschossfassade zu gestalten.
Untergeordnete Teile der Fassade sowie bis zu 25 % einer Fassadenfläche können farblich anders gestaltet werden.
Materialien mit spiegelnder oder glänzender Oberfläche sowie Werkstoffimitationen aller Art, wie z.B. Fassadenplatten mit Schiefertruktur oder Teerpappe, sind nicht zulässig.

7.2 Stellplätze für Abfallbehälter, Schrottbehälter und ähnliche Behälter
Außerhalb von Gebäuden sind Abfallbehälter, Schrottbehälter und ähnliche Behälter so unterzubringen, daß sie vom öffentlichen Verkehrsraum her nicht sichtbar sind.

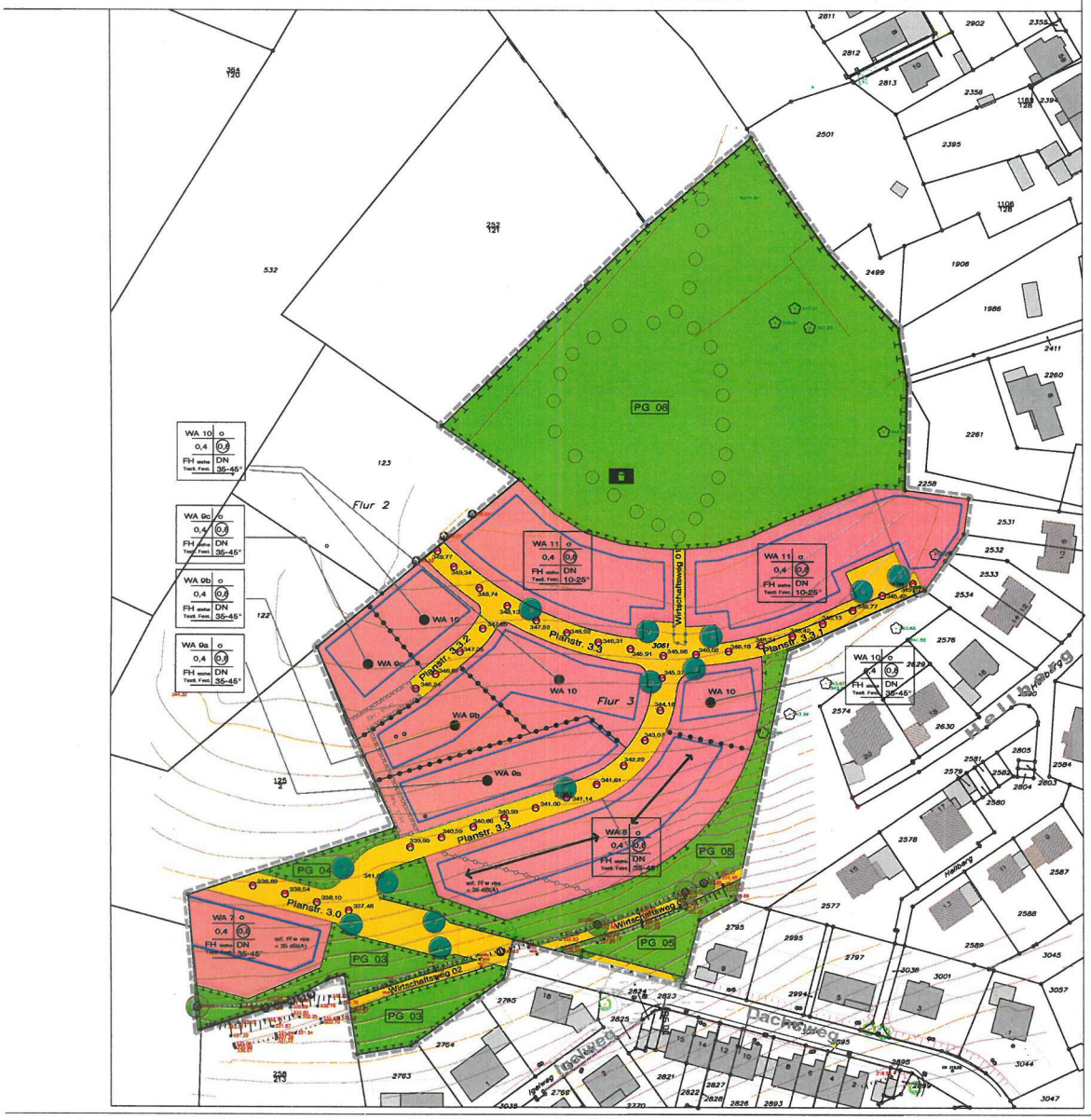
7.3 Einfriedungen
Als Einfriedung sind nur Hecken oder Mauern und Zäune mit begrünten Hecken zulässig.

7.4 Satelitenanlagen
Satelitenanlagen sind so anzubringen bzw. aufzustellen, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sind.

8. Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB

8.1 Nachrichtliche Übernahme gemäß § 46 Landesforstgesetz:
"Für die Errichtung von Gebäuden in einem geringeren Abstand als 100m vom Wald, mit denen die Einrichtung oder der Betrieb einer Feuerstelle verbunden ist, ist eine Genehmigung gemäß § 46 Abs. 1 Landesforstgesetz von Seiten der Unteren Forstbehörde erforderlich."
Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß sich im Plangebiet aufgegebene oberflächennahe Bergbaustätten befinden können.

* = = = *



ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

WA — Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

FHb — Fassadenhöhe bergseits
FHt — Fassadenhöhe talseits
0,4 — Grundflächenzahl
0,8 — Geschoßflächenzahl

BAUWEISE, BAUGRENZEN:

o — offene Bauweise
z.B. 35 dB(A) — bewertetes Bauschalldämmaß (R'w res)
Abgrenzung bewertetes Bauschalldämmaß (R'w res)
Baugrenze
Firstrichtung

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	WA	o	offene Bauweise
Grundflächenzahl	0,4	0,8	Geschoßflächenzahl
Fassadenhöhe mit Bezugspunkt, weitere siehe textl. Festsetzungen	FH	DN 35-45°	Dachneigung

DN 10-25° — Dachneigung, z.B. 15 bis 25°
DN 35-45° — Dachneigung, z.B. 35 bis 45°

VERKEHRSFLÄCHEN:

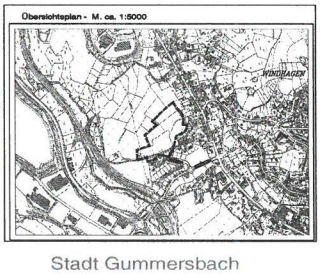
Strassenverkehrsfläche
Strassenbegrenzungslinie
Wirtschaftsweg

GRÜNFLÄCHEN:

öffentliche Grünfläche, mit Pflanzgebot - z.B. PG 06, weitere Bestimmungen siehe textliche Festsetzungen
öffentliche Grünfläche, mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz
anzupflanzender Einzelbaum
zu erhaltender Einzelbaum
Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsunternehmen / der Stadt
Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtung
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Höhenkote der öffentlichen Verkehrsfläche im Vollausbau in m ü DNN
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes
Darstellungen zum Bestand (ohne Festsetzungscharakter)
300 — Höhenlinie mit Angabe in m ü dNN
Böschung mit Höhenangaben für Böschungsfuss /-Krone
Grenze mit Grenzpunkt
z.B. 152 — Flurstücksnummer
vorhandene bauliche Anlage (Nebengebäude)
vorhandene bauliche Anlage (mit Wohnnutzung)

sonstige verwendete Planzeichen: Siehe Zeichenvorschrift RSS I

Übersichtsplan - M. ca. 1:5000



Stadt Gummersbach
Bebauungsplan Nr. 301

"Windhagen - Siedlungsentwicklung West, 2. Abschnitt"

Planzeichnung + Textliche Festsetzungen

M. 1: 500

Stand: Offenlage