



Verfahrensvermerke
 (Hinweis: BPU-Aussch. = Bau- / Planungs- und Umweltausschuss /
 SID-Ausschuss = Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung)

Entwurf
 FB 9 Stadtplanung
 Stadt Gammersbach
 Gammersbach, den

I.A. (FB 9 Stadtplanung I)

Stadt Gammersbach
 Dezernat II
 Gammersbach, den

I.V. (Techn. Beigeordneter)

Rechtsgrundlagen
 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
 2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
 3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerordnung 1990 - PlanZ 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
 4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193).
 5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. 1994 S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 118).

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom
Aufzuhebende Bebauungspläne:
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden die Bebauungspläne
aufgehoben.

Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss des BPU-Aussch. vom gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt worden. Der SID-Aussch. hat am gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes für die Dauer eines Monats öffentlich auszuliegen.

Gammersbach, den

(Siegel) (Stadtverordneter) (Stadtverordneter)

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

Gammersbach, den

(Siegel) (Bürgermeister)

Erneute Offenlegung
 Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) i. V. mit § 4a (3) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich erneut öffentlich ausliegen.

Gammersbach, den

(Siegel) (Bürgermeister)

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

Gammersbach, den

(Siegel) (Bürgermeister) (Stadtverordneter)

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

Gammersbach, den

(Siegel) (Bürgermeister)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW
 Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten nachfolgende Festsetzungen:

1. Dachgestaltung
1.1 Dachüberstände
 Dachüberstände dürfen bei geeigneten Dachflächen an den Ortsgängen maximal 0,50 m und an der Traufe maximal 0,70 m betragen.

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

1.3 Dachdeckungen
 Bei geeigneten Dächern sind nur dunkle Materialien in den Farbtönen RAL 6008, 6014, 6015, 6022, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7043, 8019, 8022, 9004, 9005, 9011 und 9017 zulässig. Dachdeckungen mit spiegler oder glänzender Oberfläche sowie Blumengappe und Kunststoffe aller Art sind nicht zulässig.
 Sonnenkollektoren und Solarphotovoltaik-Anlagen als integrierte Bestandteile der Dachflächen sind zulässig.

1.4 Dachformen
 In den festgesetzten Baugebieten sind für bauliche Anlagen Krüppelwalmdächer, auch bei einem Krüppelwalm von weniger als 1/3 der Dachhöhe, nicht zulässig.
 Auf Aufbauten, Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sind nur Satteldächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45° oder Flachdächer, die vollflächig mit Kies abzustreuen oder vollflächig begrünt sind, Ausnahme Solaranlagen, zulässig.
 Gegenüberliegende Dachflächen müssen die gleiche Neigung aufweisen.

1.5 Fassadengestaltung
 Die Fassadenflächen sind weiß in den Farbtönen RAL 9003 oder 9016 zu gestalten. Der sichtbare Teil des Gebäudes des Untergeschosses ist in Farbe, Format sowie Art der Fenster entsprechend der Erdgeschossfarbe zu gestalten.
 Untergeordnete Teile der Fassade sowie bis zu 25% einer Fassadenfläche können farblich anders gestaltet werden.
 Materialien mit spiegler oder glänzender Oberfläche sowie Werkstoffimitationen aller Art, wie z.B. Fassadenplatten mit Schieferstruktur oder Teerpappe, sind nicht zulässig.

2. Stellplätze für Abfallbehälter, Schrotthälter, ähnliche Behälter und techn. Anlagen
 Außerhalb von Gebäuden sind Abfallbehälter, Schrotthälter, ähnliche Behälter und techn. Anlagen so unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum her nicht sichtbar sind.

3. Einfriedungen
 Als Einfriedungen sind nur Hecken oder Mauern und Zäune mit begleitenden Hecken zulässig.

Hinweis
 Zuwiderhandlungen gegen die Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW können als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 86 BauO NRW verfolgt und mit einer Geldbuße bis zu EUR 100.000,00 € geahndet werden.

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
 Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen
 Nr. 4 Gartenbaubetriebe
 Nr. 5 Tankstellen
 nicht Bestandteile des Bebauungsplanes werden.

1.2 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

1.2.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass aus der nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Arten von Nutzungen
 Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe
 die folgenden Arten von Anlagen i.S.d. § 1 (8) BauNVO nicht zulässig sind:

1. Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel
 2. Nahrung- und Genussmittel, Getränke
 3. Schnittblumen
 4. Zeitungen, Zeitschriften
 5. Babyartikel
 6. Bekleidung
 7. Bücher
 8. Büromaschinen
 9. Erotikartikel
 10. Foto / Optik / Akustik
 11. Gardinen und Zubehör
 12. Geschenkartikel
 13. Glas / Porzellan / Keramik
 14. Handarbeiten, Wolle, Stoffe, Kurzwaren
 15. Haus-, Bett-, Tischwäsche
 16. Haushaltswaren, Elektroküchengeräte
 17. Kunstgewerbe, Bilder
 18. Lederwaren
 19. Musikalienhandel
 20. Nähmaschinen
 21. Papier / Schreibwaren / Büroorganisation
 22. Parfümerie- und Kosmetikartikel
 23. Pharmazutika, Reformwaren
 24. Sanitätswaren
 25. Schuhe
 26. Spielwaren, Bastelartikel
 27. Sport- und Freizeitartikel (einschließlich Sportgeräte, Campingartikel) außer Sportgroßgeräte
 28. Sportbekleidung
 29. Uhren / Schmuck
 30. Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer, Kommunikationstechnik

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO
 Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

3. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Nr. 11 BauGB
 In den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt (Zufahrtsverbot) sind Grundstücksein- und -ausfahrten nicht zulässig.

4. Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 Innerhalb der durch Umrandung festgesetzten Fläche mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird für die Außenbauteilflächen (Dächer, Wände, Fenster) ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von 32 dB (A) gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" für Wohnräume vorgeschrieben.
 In Aufenthaltsräumen die auch zum Schlafen genutzt werden können (Schlafräume und Kinderzimmer) sind Fenster zusätzlich mit schallschützenden Lüftungseinrichtungen gemäß DIN 1946 vorzusehen (z.B. Außenwandlüfter, kontrollierte Wohnunglüftung mit oder ohne Wärmerückgewinnung oder andere luftungstechnische Anlagen). (Hinweise siehe Planzeichnerklärung *)

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
5.1 Anzupflanzende Einzelbäume
 An den Standorten der in der Planzeichnung festgesetzten, anzupflanzenden Einzelbäume ist jeweils ein Laubbäumchen der folgenden Art als Hochstamm, 3 x verschult mit einem Mindeststammumfang von 20 bis 25 cm anzupflanzen, zu pflegen, zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.

Pflanzenauswahl
 Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
 Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
 Trauben-Eiche (Quercus petraea)
 Stiel-Eiche (Quercus robur)
 Winter-Linde (Tilia cordata)
 Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)

5.2 Begründungen der nicht überbauten Grundstücksflächen
 Je 400 m² Baugrundstückfläche ist jeweils ein Baum der folgenden Art, 2 x verschult mit einem Mindeststammumfang von 12 bis 14 cm anzupflanzen, zu pflegen, zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.

Pflanzenauswahl
 Feldahorn (Acer campestre)
 Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
 Hainbuche (Carpinus betulus)
 Vogel-Kirsche (Prunus avium)
 Stieleiche (Quercus robur)
 Eberesche (Sorbus aucuparia)
 Winterlinde (Tilia cordata)
 Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
 Obstbäume (als Hochstämme)

5.3 Pflanzgebot 01
 Innerhalb der durch Umrandung festgesetzten Fläche mit dem Pflanzgebot P01 sind nachfolgende Sträucher, 2 x verschult, 3-4 Triebe, 60-80 cm anzupflanzen, zu pflegen, zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.

Roter Hartriegel Cornus sanguinea
Eingrifflicher Weißdorn Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen Euonymus europaeus
Faulbaum Rhamnus frangula
Feld-Rose Rosa canina
Hunds-Rose Rosa canina
Schneeball Viburnum opulus

6. Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
 Innerhalb der durch Umrandung festgesetzten Fläche sind die vorhandenen Gehölze zu pflegen, zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.
Hinweis
 Zuwiderhandlungen gegen die Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB können als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 213 BauGB verfolgt und mit einer Geldbuße bis zu EUR 10.000,00 geahndet werden.

Lage und Abgrenzung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes

Katasterstand: 01.01.2020 Maßstab: 1 : 5 000
 Blatt Nr.: I / FB 9
 Plottdatum:2020 © Land NRW 2020 / Katasteramt OBK

Planzeichnerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

WA	MI	Art der baulichen Nutzung
0,4	1,2	Geschossflächenzahl (GFZ)
0	I	Bauweise
35	45	Anzahl der Vollgeschosse
		Dachneigung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fußgängerbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünflächen

Öffentliche Grünflächen mit Pflanzgebot - z.B. PG 01 weitere Bestimmungen siehe textliche Festsetzungen

Spielplatz

6. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6, § 191 und § 201 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a Abs. 6 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b Abs. 6 und § 41 Abs. 2 und § 213 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

* Hinweis zu textlicher Festsetzung Nr. 4
 Die angegebenen DIN-Normen können bei Beuth Verlag GmbH, 10773 Berlin bezogen werden. Die angegebenen DIN-Normen werden zu jedermanns Einsicht bei der Stadt Gammersbach bereitgehalten. Die Normen können auch bei den Normausgestellern, z.B. 50679 Technische Hochschule Köln Hochschulbibliothek Campus Deutz, oder 57076 Universität - Siegen Zeitschriftenstelle, eingesehen werden.

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 9 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Früherstrich (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Stadt Gammersbach

Bebauungsplan Nr. 308 „Windhagen – Siedlungsentwicklung West / 3. Bauabschnitt“ und Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 301, Windhagen – Siedlungsentwicklung West / 2. Abschnitt“ und Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ im Geltungsbereich des BP 308

Katasterstand: 01.01.2020 Maßstab: 1 : 500
 Blatt Nr.: I / FB 9
 Plottdatum:2020 © Land NRW 2020 / Katasteramt OBK