



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 1,2 max. zulässige Geschossflächenzahl
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - a abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - FD Zulässig sind Flachdächer.
- Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 89 BauO NW)
 - Dachformen und Dachgestaltung
 - Zulässig sind Flachdächer.
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Nutzungsschablone		Nutzungsschablone	
WA	a	Art der baulichen Nutzung	Bauweise
0,4	1,2	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
FD		Dachform	max. zulässige Gebäudehöhen in m ü. NHN

- Sonstige Darstellungen**
 - 89,3 vorhandene Flurstücksgrenzen / Flurstück mit Nr.
 - (1) vorhandene Gebäude / Nebengebäude
 - 6,50 Vermaßung in m
 - vorhandener Baum
 - 187,91 vorhandene Geländepunkte
 - Vorhandelte Böschung
 - 1 Nummerierung der geplanten Gebäude

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Allgemeines Wohngebiet
 - Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO
 - Wohngebäude,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Sowie gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Nicht zulässig sind:
 - gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die zulässigen Nutzungen
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
 - sowie
 - gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - Grundflächenzahl (GRZ)
 - Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche um 50% für Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Im Bereich der Geschosse Geh1 und Geh2 (Tiefgarage und Geschoss mit Kellerfunktion) ist eine maximale der Grundflächenzahl von 0,65 zulässig. Weitergehende Überschreitungen der Grundfläche sind im Bereich der überbaubaren Flächen Geh1 und Geh2 nicht zulässig.
 - Geschossflächenzahl (GFZ)
 - max. zulässige Geschossflächenzahl
 - Gebäudehöhe
 - max. zulässige Gebäudehöhe in Meter über NHN
 - Ausgenommen hiervon sind Dachaufbauten und untergeordnete Gebäudeteile wie Schornsteine, Aufzugschächte, Photovoltaikanlagen, Absturzsicherungen.

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Abweichende Bauweise
 - Abweichende Bauweise. Gem. § 22 Abs. 4 gilt eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise. Wandabschnittslängen von Gebäuden sind bis zu einer Länge von 100 m zulässig.
- Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 89 BauO NW)
 - Baugestaltung**
 - Fassadenverkleidungen aus Bitumenmaterial, Keramik, Kunststoffplatten, Glasbausteinen sowie aus sichtbaren massiven Rundholzstämmen und / oder Blockbohlen bestehende Fassaden sind nicht zulässig.
 - Dachformen und Dachgestaltung**
 - Zulässig sind Flachdächer.
 - Anlagen zur Gewinnung von Windenergie sind auf den Dachflächen nicht zulässig.
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Fällarbeiten im Plangebiet sind in der Zeit vom 1. Oktober bis ausschließlich 1. März gestattet. Müssen Fällarbeiten bzw. Gehölze außerhalb dieser Zeit durchgeführt bzw. beseitigt werden, so erfolgt die Freigabe durch die Stadt Gammersbach auf Basis einer gutachterlichen Stellungnahme. Die untere Naturschutzbehörde des Oberbergischen Kreises ist in Kenntnis zu setzen.
 - Im Bereich der Baugrundstücke sind alle Flächen, die nicht von baulichen Anlagen eingenommen werden, dauerhaft zu begrünen.

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

Entwurf
FB 9 Stadtplanung, Stadt Gammersbach
Gammersbach, den I.A.
(FB 9 Stadtplanung)

Stadt Gammersbach, Dezernat II
Gammersbach, den I.V.
(Techn. Beigeordneter)

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Planzeichenerverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018), geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b), in Kraft getreten am 15. April 2020.
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b), in Kraft getreten am 15. April 2020.
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516) zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741), in Kraft getreten am 21. November 2015.
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom

Aufzuhebende Bebauungspläne:
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden die Bebauungspläneaufgehoben.

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

Gammersbach, den
(Siegel) (Stadtverordneter) (Stadtverordneter)

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

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 als Satzung beschlossen.

Gammersbach, den
(Siegel) (Bürgermeister) (Stadtverordneter)

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

Gammersbach, den
(Siegel) (Bürgermeister)

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

Gammersbach, den
(Siegel) (Bürgermeister)

Katasternachweis
Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom überein.

Gammersbach, den
(Siegel) öffentlich best. Vermessungs-Ing.

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

Gammersbach, den
(Siegel) öffentlich best. Vermessungs-Ing.

	Planungsbüro Schumacher gmbh Oststraße 8 D-51674 Wiesel Telefon + 49 (0) 2262 - 72050 Telefax + 49 (0) 2262 - 72056 info@pbs-schumacher.de www.pbs-schumacher.de Amtsgericht Köln HRB 94421 Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Jürgen Schumacher	Projekt Nr. 1685	Status EF
	Datei 1685-BP		
	bearbeitet Neuhaus		
	gezeichnet Opitz / Barndt		
	Projektleiter Neuhaus		

Stadt Gammersbach

Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 305

"Gammersbach - Albertstraße Mitte"

M. 1:500