

**1. Textliche Festsetzungen**

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 BauNVO)**  
**Reines Wohngebiet WR**  
 Das reine Wohngebiet dient dem Wohnen.

**zulässig sind:**  
 Wohngebäude  
 Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

**ausnahmsweise zulässig sind:**  
 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)**  
**Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO**  
 Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitszurechnen.

**Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)** Anpflanzung von Einzelbäumen  
 In der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit PG 1 gekennzeichneten Fläche ist der ertreife Altholzbestand auf den Stock zu setzen oder zu entnehmen und ein buschreicher, abgestufter Waldsaum aus niedrig wachsenden standortgerechten, autochthonen Arten herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Erhaltungspflicht geht auf den jeweiligen Grundstückseigentümer über. Die zu verwendenden Pflanzen sind der Artenliste zu entnehmen.

- |                         |                       |
|-------------------------|-----------------------|
| <b>Pflanzenauswahl</b>  |                       |
| Eingriffiger Weißdorn   | (Crataegus monogyna)  |
| Zweifgriffiger Weißdorn | (Crataegus laevigata) |
| Gewöhnlicher Hasel      | (Corylus avellana)    |
| Schlehe                 | (Prunus spinosa)      |
| Gemeiner Schneeball     | (Viburnum opulus)     |
| Schwarzer Holunder      | (Sambucus nigra)      |
| Blutroter Hartriegel    | (Cornus sanguinea)    |

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.

- |                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| <b>Pflanzenauswahl</b> |                       |
| Spitzahorn             | (Acer platanoides)    |
| Bergahorn              | (Acer pseudoplatanus) |
| Traubeneiche           | (Quercus petraea)     |
| Stieleiche             | (Quercus robur)       |
| Winterlinde            | (Tilia cordata)       |
| Sommerlinde            | (Tilia platyphyllos)  |

**Begründungen der nicht überbauten Grundstücksflächen**  
 Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche 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.

- |                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| <b>Pflanzenauswahl</b> |                       |
| 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)      |

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit § 89 BauO NRW**  
**Innerhalb der festgesetzten Reinen Wohngebiets (WR) gelten nachfolgende Festsetzungen:**

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

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

**1.3 Dachdeckungen**  
 Bei geneigten 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 spiegelnder oder glänzender Oberfläche sowie Bitumenpappe und Kunststoffe aller Art sind nicht zulässig. Sonnenkollektoren und Solarphotovoltaik-Anlagen als integrierte Bestandteile der Dachflächen sind zulässig.

**1.4 Dachformen**  
 Im Reinen Wohngebiet sind für die Hauptanlagen ausschließlich Dächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° Grad zulässig. In dem festgesetzten Baugelände sind für bauliche Anlagen Krüppelwalmdächer, auch bei einem Krüppelwalm von weniger als 1/3 der Dachhöhe, nicht zulässig. Auf 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 zu begrünen sind, Ausnahme Solaranlagen, zulässig. Gegenüberliegende Dachflächen müssen die gleiche Neigung haben.

**1.5 Fassadengestaltung**  
 Die Fassadenflächen sind weiß in den Farbtönen RAL 9001, 9003 oder 9016 zu gestalten. Der sichtbare Teil des Gebäudes des Untergeschosses ist in Farbe, Format und Art der Fenster entsprechend der Erdgeschossfärbung 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 Schieferstruktur oder Teerplatte, 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**  
 Zweidrehhandlungen gegen die Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit § 89 BauO NRW können als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 86 BauO NRW verfolgt und mit einer Geldbuße bis zu EUR 500.000,00 geahndet werden.

**2. Planzeichenerklärung**

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
**WR** Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
**0,4** Grundflächenzahl (GRZ § 16 BauNVO)  
**1,0** Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ § 16 BauNVO)

**Zahl der Vollgeschosse (§ 17 Abs. 4 und § 18 BauNVO)**  
**1** als Höchstmaß zulässig 1 Vollgeschoss

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
**O** offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
**—** Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

**Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
**■** Straßenverkehrsfläche (öffentlich)  
**—** Straßenbegrenzungslinie

**Anpflanzung von Bäumen (§ 1 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**  
**PG 1** Pflanzgebotfläche 1 (Herstellung eines abgestuften Waldsaums)  
**●** Baumpflanzung siehe Festsetzung

**Sonstige Planzeichen**  
**■** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
**▨** potenziell resultierende Böschungen die auf Privatflächen zu dulden sind

**DN 35° - 45°** Örtliche Bauvorschrift zu Mindest- bzw. max. Dachneigung

**Von der Planung des Bebauungsplans Nr. 311 "Derschlag - Eulenhofstraße - West" betroffene Flächen**

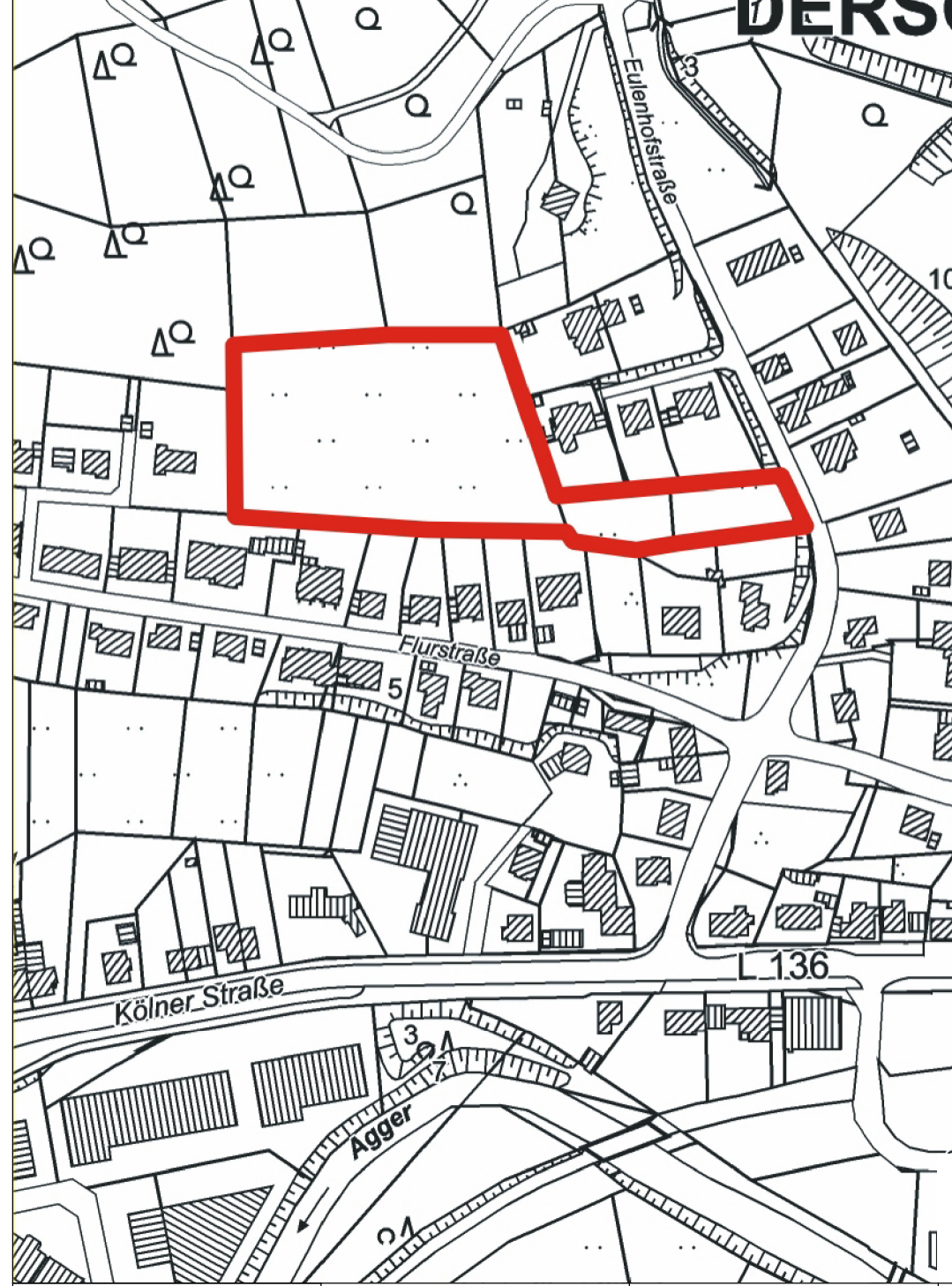
Gemarkung Gummersbach  
 Flur 30  
 Flurstücke 115, 1594 und 1595

Plangebietgröße digital ermittelt  
 9.780 m<sup>2</sup>

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom .....



**Bebauungsplan Nr. 311 "Derschlag - Eulenhofstraße - West"**



**Katasterstand:** 10.10.2021  
**Blatt Nr.:** 1  
**Plottdatum:** .....2021

**Maßstab:** 1 : 500  
**II / FB 9**  
**Lageplan ÖbVl** Andreas Rose, Olpe

**Verfahrensmerkmale**  
 (Hinweis: SID-Ausschuß = Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung)  
 Entwurf  
 FB 9 Stadtplanung  
 Stadt Gummersbach  
 Gummersbach, den .....

I.A. (FB 9 Stadtplanung)  
 Stadt Gummersbach  
 Dezernat II  
 Gummersbach, den .....

I.V. (Techn. Beigeordneter)

**Rechtsgrundlagen**  
**Baugesetzbuch (BauGB)**  
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist in der zurzeit geltenden Fassung  
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, in der zurzeit geltenden Fassung  
**Planzeichenverordnung (PlanzV 90)**  
 Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, in der zurzeit geltenden Fassung  
**Bauordnung für Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)**  
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) Vom 21. Juli 2018 (Fn 1), (SGV. NRW.) mit Stand vom 17.8.2020, in der zurzeit geltenden Fassung  
**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)**  
 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), Bekanntmachung der Neufassung vom 14. Juli 1994 (Fn 1, 35), (SGV. NRW.) mit Stand vom 26.9.2020, in der zurzeit geltenden Fassung

**Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss**  
 Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss des SID-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 auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.  
 Gummersbach, den .....

(Siegel) (Stadtverordneter) (Stadtverordneter)

**Offenlegung**  
 Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich öffentlich ausliegen.  
 Gummersbach, 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.  
 Gummersbach, 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 NRW als Satzung beschlossen.  
 Gummersbach, den .....

(Siegel) (Bürgermeister) (Stadtverordneter)

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

(Siegel) (Bürgermeister)

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

(Siegel) (Bürgermeister)

**3. Hinweis**