

Städtebauliches Konzept | 1:500



Räumliche Einbindung | 1:1.000



Einbindung in den Ortsteil Hülsenbusch



Schwarzplan | 1.5.000



Kennziffern/Flächenbilanz	
Plangebiet (vorläufige Abgrenzung, ca. 3,8 ha)	ca. 37.802 qm
Einfamilienhäuser (Einzelhäuser) - vermarktbare Grundstücksflächen (WA), gesamt	ca. 31.940 qm
- Anzahl Grundstücke (vorgeschlagene Parzellierung) - durchschnittliche Grundstücksgröße ca. 500 qm - 600 qm	52
Öffentliche Verkehrsflächen, gesamt Planstraße "Brunnenweg" Planstraße "An der Aussicht"	ca. 3.809 qm ca. 1.917 qm ca. 1.892 qm
Grünflächen, gesamt öffentliche Grünfläche, Parkanlage	ca. 2.047 qm ca. 2.047 qm
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, gesamt	ca. 3.628 qm

- Besondere Stärken der städtebaulichen Konzeption**
- Effiziente Ausnutzung der Plangebietsfläche
  - Zentrale Grünachse verbindet Quartiere miteinander und bildet einen naturnahen Treffpunkt
  - Übersichtliches Erschließungssystem durch Gliederung in zwei räumliche Abschnitte
  - Wegevernetzung mit dem Umfeld (Ortskern, freier Landschaftsraum)
  - weitestgehende Berücksichtigung der Geländeverhältnisse
  - vergleichbare EFH-Grundstücksgrößen im Gebiet verteilt mit vereinzelt Abweichungen, um ein breites Angebot vorzuweisen

- Empfehlungen für die Bauleitplanung**
- Ausschluss bestimmter der nach § 4 BauNVO zulässiger Nutzungsarten (BauNVO) zulässiger Nutzungsarten in den Allgemeinen Wohngebieten (WA)
  - ggf. Reduzierung der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze des Maßes baulicher Nutzung (Grundflächenzahl/GRZ) oder/und Beschränkung der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitbarkeit der Grundfläche durch (oberirdische) Stellplätze durch entsprechende Festsetzung
  - Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Gebäuden (EFH)
  - Festsetzung der Anzahl der Geschosse
  - Differenzierte Festsetzung zulässiger baulicher Höhen (entweder in Meter über Normalhöhen-Null als absolute Festsetzung oder in Meter über z. B. der Höhe der Achse der (Plan-)Straße, von der ein Grundstück erschlossen wird

- Differenzierte Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen, ggf. Festsetzungen zur Zulässigkeit und Lage von Nebenanlagen und Stellplätzen
- Beschränkung der Höhe von Stützmauern und Böschungen sowie Regelung, dass das Gelände benachbarte Grundstücke im Plangebiet untereinander und in Richtung angrenzender Erschließungsstraßen anzugleichen ist
- Begrünung der Vorgartenzone mit Ausnahme notwendiger Zugänge und Zufahrten zur Erschließung von Gebäuden
- Örtliche Bauvorschriften, z. B. über zulässige Dachformen/-gestaltung, evtl. Firstrichtung, Einfriedungen, Standorte von Abfallbehältern, Stellplatzbefestigung
- Festsetzung von Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen, z. B. Randeingrünung, Anpflanzung eines Hausbaums pro EFH-Grundstück, Straßenraumbegrünung, gliedernde Begrünung (...)

Gummersbach - Wohngebiet "Am Hagen"  
Städtebauliches Konzept