



1. Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauZf, § 9 BauZfVO)
 Reines Wohngebiet WR
 Das reine Wohngebiet dient dem Wohnen.

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

sonstwendig zulässig sind
 1. Läden und nicht erwerbsmindernde Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Betriebszweigs Gewerbe.
 sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kulturelle, kulturelle, gesundheitliche und sonstige Zwecke

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZf, §§ 16 und 18 BauZfVO)
 Geschossflächenmaß gemäß § 20 BauZfVO

NB der Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ) sind die Flächen von Außenkanten in Hochleistungserschließung oder in einem anderen Treppenniveau und abschließlich ihrer Umfassungslinie ganz mitzurechnen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 20 BauZf) Ausführung nach Einzelbestimmungen
 In der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauZf mit PG 1 gekennzeichneten Fläche ist der entsprechende Anteil des Bestandes zu erhalten und ein beschriebener, abgestimmter Bestand aus heimischen standortgerechten, naturnahen Arten herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Erhaltungspflicht geht auf den jeweiligen Grundstückseigentümer über. Die zu verbleibenden Pflanzen sind der Artweise zu entnehmen.

Pflanzensamenliste

Ergregliche Wildblumen (Cyanus mongolicus)	(Cyanus mongolicus)
Gräserflur Weiden (Corylus avellana)	(Corylus avellana)
Gewöhnliche Heide (Prunus avium)	(Prunus avium)
Gewöhnlicher Schneeball (Rubus idaeus)	(Rubus idaeus)
Schwarzer Holunder (Cornus sanguinea)	(Cornus sanguinea)
Blaustern-Hortensie (Cornus sanguinea)	(Cornus sanguinea)

An den Standorten der in der Pflanztafelung festgesetzten, anpflanzensamenlisten ist jeweils ein Laubbäumchen der folgenden Art zu pflanzen, 1. versetzt mit einem Stützstammumfang von 30 bis 25 cm auszuformen, zu pflegen, zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.

Pflanzensamenliste

Selbsterleuchtendes Kornelkirschenbaum (Cornus mas)	(Cornus mas)
Ringelblume (Rudbeckia hirtens)	(Rudbeckia hirtens)
Weiße Heide (Calluna vulgaris)	(Calluna vulgaris)
Stachelbeere (Rubus idaeus)	(Rubus idaeus)
Waldreife (Fragaria vesca)	(Fragaria vesca)
Sonnenhut (Helianthus annuus)	(Helianthus annuus)
Glühweinstock (Lonicera xylosteum)	(Lonicera xylosteum)

An den Standorten der in der Pflanztafelung festgesetzten, anpflanzensamenlisten ist jeweils ein Laubbäumchen der folgenden Art zu pflanzen, 2. versetzt mit einem Stützstammumfang von 22 bis 24 cm auszuformen, zu pflegen, zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.

Pflanzensamenliste

Feldahorn (Acer campestre)	(Acer campestre)
Kirschen (Prunus avium)	(Prunus avium)
Hainbuche (Corylus avellana)	(Corylus avellana)
Weiße Heide (Calluna vulgaris)	(Calluna vulgaris)
Stachelbeere (Rubus idaeus)	(Rubus idaeus)
Stachelbeere (Rubus idaeus)	(Rubus idaeus)
Waldreife (Fragaria vesca)	(Fragaria vesca)
Sonnenhut (Helianthus annuus)	(Helianthus annuus)
Glühweinstock (Lonicera xylosteum)	(Lonicera xylosteum)

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauZf LV, mit § 89 BauZf NRW
Sonderbau der festgesetzten Reihenvillen (RV) gelten nachfolgende Festsetzungen:

1. Dachgestaltung
 1.1 Dachneigung
 1.1.1 Dachneigung ist einseitig mit geringsten Dachflächen an den Giebeln maximal 10,0 m und an der Traufe maximal 9,0 m betragen.

1.2 Dachneigung und Dachschneifläche
 Dachneigung und Dachschneifläche sind zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Traufhöhe zulässig, wobei der einseitige Dachneigungswinkel die Länge von 1,02 m nicht überschreiten darf. Von den Giebeln ist mindestens ein Abstand von 1/3 der Traufhöhe einzuhalten. Bei Doppelhäusern und Reihenvillengruppen gelten diese Regelungen jeweils für das einzelne Haus.

1.3 Dachüberkantung
 Bei geringen Dachflächen sind nur durch Materialien in den FarbtönenRAL 8001, 8002 oder 8003 zu gestalten. Der vertikale Teil der Gebäude des Untergeschosses ist in Farbe, Form und Art der Fenster entsprechend der Eigenschaften zu gestalten. Untergeschossige Teile der Fassade sowie bis zu 1/3 der Fassadefläche können farblich anders gestaltet werden. Vertikalelemente an spandrel- oder gläserner Oberfläche sowie Werkstoffstrukturen oder Art, wie z.B. Fassadenbeton mit Schieferstruktur oder Terraplen, sind nicht zulässig.

1.4 Dachformen
 In Reinen Wohngebiet sind für die Hauptfassaden ausschließlich Dächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig. In den festgesetzten Baugruppen sind für sonstige Anlagen Freipfandächer, auch bei einem Einpendelmaß von weniger als 1/3 der Gebäude, nicht zulässig. Auf Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden sind nur Satteldächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 12° bis 45° oder Flachdächer, die vollständig mit Glas abgedeckt oder vollständig begrünt sind, Ausnahme Ständerbauten, zulässig. Sonderkategorie Dächer können die gleiche Neigung haben.

1.5 Fassadengestaltung
 Die Fassadenflächen sind weiß in den FarbtönenRAL 8001, 8002 oder 8003 zu gestalten. Der vertikale Teil des Gebäudes des Untergeschosses ist in Farbe, Form und Art der Fenster entsprechend der Eigenschaften zu gestalten. Untergeschossige Teile der Fassade sowie bis zu 1/3 der Fassadefläche können farblich anders gestaltet werden. Vertikalelemente an spandrel- oder gläserner Oberfläche sowie Werkstoffstrukturen oder Art, wie z.B. Fassadenbeton mit Schieferstruktur oder Terraplen, sind nicht zulässig.

2. Eingangsflächen
 2.1 Eingangsflächen für Aufenthaltsräume, Servicebereiche, öffentliche Bereiche und auch Anlagen außerhalb von Gärten sind mit Mauerwerk, Sichtmauerwerk, gläserner Mauerwerk und auch Anlagen in unterschiedlichen, aus sie von öffentlichen Verkehrsraum her nicht sichtbar sind.

3. Einfriedigungen
 Einfriedigungen sind entlang des öffentlichen Verkehrsraums nur in Form von Hecken oder Mauern und Zäunen mit begleitenden Hecken zulässig.

Hinweis
 Sonderbauordnungen sowie die Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauZf LV, mit § 89 BauZf NRW können ab Ordnungsgruppen im Sinne des § 89 BauZf NRW verlegt und mit einer Gebühre in Höhe von 500,00 € festgesetzt werden.

2. Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZf)
 WR Reines Wohngebiet (§ 9 BauZfVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZf)
 GFZ 0,4
 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 BauZfVO)

Zahl der Vollgeschosse (§ 17 Abs. 1 und § 18 BauZfVO)
 1
 als Höchstmaß zulässig (Vollgeschosse)

Bewertung, Bestehen, Begrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauZf)
 O offene Bauteile (§ 22 Abs. 2 BauZfVO)
 Begrenzen (§ 23 Abs. 3 BauZfVO)

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauZf)
 Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
 Straßenbahnverkehrsfläche

Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauZf)
 Pflanztafelung 1 (Pflanzung eines abgestimmten Bestandes)
 Baupflanzung ohne Pflanztafelung

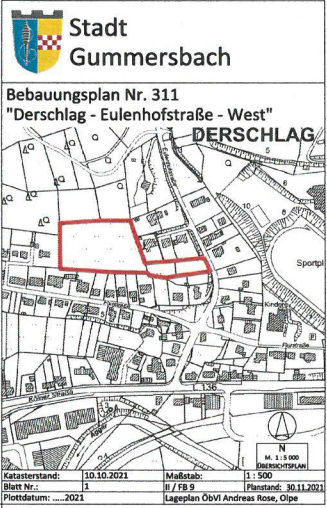
Sonstige Flächen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 potentiell realisierbare Flächen, die auf Privatflächen zu bilden sind
 Ordliche Bauweise mit Mindest- bzw. max. Dachneigung

DN 35° - 45°

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

Gemarkung Gummersbach	Flächenbezeichnung digital
Flur 38	9,780 m²
Flurstücke 115, 1584 und 1595	

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 30.11.2021



Verfahrensvermerk
 (Pflanz-SD-Ausschuss) Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung

Entwurf
 PB 9 Stadtplanung
 Stadt Gummersbach
 Gummersbach, den

IA
 Stadt Gummersbach
 Dezernat II
 Gummersbach, den

IV
 (Techn. Beauftragter)

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauZf) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3894) zuletzt geändert durch Artikel 1 der Gesetze vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 3902)

2. Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3796), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 3902)

3. Planminderverordnung (PflmV) Verordnung über die Ausarbeitung der Bebauungspläne und die Darstellung des Inhalts vom 18. November 1989 (BGBl. I S. 545), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

4. Bauordnung (BauO NRW) für das Land Nordrhein-Westfalen, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juni 2018 (GV. NRW. 2018 S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. 2021 S. 822).

5. Gemeindeordnung (GO NRW) für das Land Nordrhein-Westfalen, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2004 (GV. NRW. 2004 S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 20. September 2020 (GV. NRW. S. 1947)

Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss
 Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss des SD-Ausschusses gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauZf) aufgestellt worden. Der SD-Ausschuss hat gemäß § 3 (2) und § 4 (1) BauZf beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans auf die Dauer eines Monats öffentlich auszustellen.

Gummersbach, den

(Siegel) (Stadtvorsteher) (Stadtvorsteher)

Offenlegung

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauZf LV in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgestellt.

Gummersbach, den

(Siegel) (Bürgermeister)

Erneute Offenlegung

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) und § 4 (1) LV, mit § 4 (1) BauZf LV in der Zeit vom bis einschließlich erneut öffentlich ausgestellt.

Gummersbach, den

(Siegel) (Bürgermeister) (Stadtvorsteher)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat diesen, entsprechend einer Beschlussfassung über den Entwurf des Bebauungsplans und angrenzender, Bebauungsplan am gemäß § 7 Gemeindeordnung, § 10 BauZf LV und § 89 BauZf NRW als Satzung beschlossen.

Gummersbach, den

(Siegel) (Bürgermeister) (Stadtvorsteher)

1. Ausfertigung

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

Gummersbach, den

(Siegel) (Bürgermeister)

Bekanntmachung

Dieser Bebauungsplan ist mit der am ingetradeten amtlichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauZf LV am in Kraft getreten.

Gummersbach, den

(Siegel) (Bürgermeister)

3. Hinweise