



**STADT
GUMMERSBACH**

BEBAUUNGSPLAN NR. 172

"LANTENBACH - SONNENWEG"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Dieser Bebauungsplan besteht aus:

- Planzeichnung (Teil A)
- Textlichen Festsetzungen (Teil B)

Eine Begründung ist dem Plan beigefügt.

Teil B

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), in der zur Zeit gültigen Fassung
2. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) - Artikel 2 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauErlG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622)
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Inv-Wo-BauLG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1984 (GV. NW S. 419, ber. S. 532), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992 (GV. NW S. 467)/SGV. NW S. 232)
5. Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
6. Zeichenverordnung für Katasterwesen in Nordrhein-Westfalen (RdErl. des Innenministers vom 20.12.1978 - ID 2 - 7120)

Aufhebung bestehender Festsetzungen

Die bestehenden Festsetzungen der Bebauungspläne

Nr. 30 "Frömmersbach - Lantenbach"
Nr. 80 "Frömmersbach - Schlungelswiese" und
Nr. L 2 "Sonnenweg"

werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 172 "Lantenbach - Sonnenweg" aufgegeben.

A) Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gliederung der Gewerbegebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO

In den in der Planzeichnung festgesetzten Gewerbegebieten sind Betriebe und Anlagen der Ziffern 1 - 196 des Anhangs zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 - VB 3 - 8804 25.1 (V Nr. 2/90) in der Fassung vom 15.01.1995 nicht zulässig.

1.2 Ausschluß von Einzelhandel gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

In den in der Planzeichnung festgesetzten Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe und der Einzelhandel in Großhandelsbetrieben nicht zulässig.

Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sowie Verkaufs- und Ausstellungsflächen in diesen Betrieben sind als

....

Ausnahme zulässig, wenn ein Betrieb eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende branchenübliche Verkaufstätigkeit ausübt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhenlage und Geschoßzahl

Die in der Planzeichnung im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Vollgeschoßzahl ist auf den Erdgeschoßfußboden des jeweils zu errichtenden Gebäudes zu beziehen. Der Erdgeschoßfußboden kann im Mittel bis zu 0,45 m über der natürlichen Geländeoberkante liegen. Als natürliche Geländeoberkante gilt die Schnittlinie der natürlichen Geländeoberfläche mit der bergseitigen Fassade eines Gebäudes.

2.2 Fassadenhöhe

Die in der Planzeichnung in den Gewerbegebieten festgesetzte Fassadenhöhe ist auf die Talseite des jeweils zu errichtenden Gebäudes zu beziehen. Die zulässige Höhe ergibt sich aus den Schnittpunkten der Fassade eines jeden Einzelgebäudes mit dem geplanten Gelände und dem Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut. Giebeldreiecke bleiben unberücksichtigt. Für Gebäudeabschnitte kann die festgesetzte Fassadenhöhe bis zu 2 m für max. 20 % des Baukörpers überschritten werden.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

An baulichen Anlagen, innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, sind an den Außenwänden und Fenstern Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen (passiver Lärmschutz). Nach außen abschließende Bauteile sind so auszuführen, daß das bewertete Bauschalldämm-Maß R'w res, gemäß Festlegung in der Planzeichnung, eingehalten wird. An Schlafräumen sind Fenster mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszuführen.

4. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be-pflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

In den in der Planzeichnung innerhalb der privaten Grünflächen entsprechend gekennzeichneten Flächen sind folgende Pflanzmaßnahmen vom Grundstückseigentümer herzustellen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen.

A. Streuobstwiese

<u>Art</u>	<u>Qualität</u>
------------	-----------------

9 Stück Malus sylvestris	1 u. 2 o. B. 080/120
9 Stück Prunus domestica	1 u. 2 o. B. 080/120

....

Innerhalb der Pflanzfläche ist zum Sonnenweg hin eine 3 m breite Zu-/Abfahrt mit wasserdurchlässiger Oberfläche für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge zulässig.

A 2 Feldgehölzhecke

<u>Art</u>	<u>Qualität</u>
1 Stück Acer pseudoplatanus	H 3 x v o. B. STU 18/ 20
30 Stück Rosa canina	Str. 2 x v o. B. 060/100
30 Stück Crataegus monogyna	Str. 2 x v o. B. 060/100
30 Stück Prunus spinosa	Str. 2 x v o. B. 060/100
30 Stück Cornus sanguinea	Str. 2 x v o. B. 060/100
30 Stück Frangula alnus	Str. 2 x v o. B. 060/100
20 Stück Carpinus betulus	Hei. 3 x v m. B. 200/250
20 Stück Sorbus aucuparia	Hei. 3 x v m. B. 200/250

750 qm Landschaftsrasen mit Wildkräutern RSM 7 (25 g/qm)

A 3 Niederhecken und Landschaftsbau

<u>Art</u>	<u>Qualität</u>
1 Stück Castanea sativa	Sol 5 x v D. B. STU. 50/60
5 Stück Rosa canina	Str. 2 x v o. B. 060/100
5 Stück Prunus spinosa	Str. 2 x v o. B. 060/100
15 Stück Crataegus monogyna	Str. 2 x v o. B. 060/100
15 Stück Euonymus europaeus	Str. 2 x v o. B. 060/100
10 Stück Ligustrum vulgare	Str. 2 x v o. B. 060/100
10 Stück Cornus sanguinea	Str. 2 x v o. B. 060/100

A 4 Feldgehölzreihe

<u>Art</u>	<u>Qualität</u>
1 Stück Quercus robur	Sol 5 x v D. B. STU 50/60
15 Stück Frangula alnus	Str. 2 x v o. B. 060/100
15 Stück Rosa canina	Str. 2 x v o. B. 060/100
15 Stück Cornus sanguinea	Str. 2 x v o. B. 060/100
15 Stück Prunus spinosa	Str. 2 x v o. B. 060/100
5 Stück Ligustrum vulgare	Str. 2 x v o. B. 100/150
15 Stück Carpinus betulus	Str. 2 x v o. B. 100/150
15 Stück Sorbus aucuparia	Str. 2 x v o. B. 100/150
10 Stück Corylus avallana	Str. 2 x v o. B. 100/150
15 Stück Crateagus monogyna	Str. 2 x v o. B. 100/150

A 5 Baumgruppe

<u>Art</u>	<u>Qualität</u>
6 Stück Quercus robur	H. 3 x v D. B. STU. 23/25
3 Stück Prunus avium	Hei. 1 x v o. B. 100/150
4 Stück Carpinus betulus	Hei. 1 x v o. B. 100/150

...

5. Festsetzungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
-

Hinweis:

Zuwiderhandlungen gegen Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB können als Ordnungswidrigkeit gemäß § 213 BauGB verfolgt und mit einer Geldbuße bis zu 20.000,00 DM geahndet werden.

Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm, in 1,00 m Höhe gemessen, sind in den Baugebieten zu erhalten, es sei denn, daß eine nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann.

Im übrigen gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Gummersbach.

- B) Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 81 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW)
-

Hinweis:

Zuwiderhandlungen gegen die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen können als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 79 (1) Nr. 14 i. V. m. (3) BauO NW mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 DM geahndet werden.

1. Dachüberstände

Die Dachüberstände dürfen bei geneigten Dachflächen an den Ortgängen max. 0,30 m und an der Traufe max. 0,50 m betragen. Auskragende Flachdächer sind unzulässig, ausgenommen Überdachungen von Laderampen.

2. Dachaufbauten und Dachausschnitte

Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 38° bis zu einer Gesamtlänge von 3/5 der Traufenlänge zulässig. Von Ortgängen ist mind. ein Abstand von 1/5 der Trauflänge einzuhalten.

Dachausschnitte sind nicht zulässig.

3. Kniestöcke

Konstruktive Kniestöcke sind bei geneigten Dächern bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig.

4. Dachdeckung

Bei geneigten Dächern sind nur dunkelgraue Materialien, Farbton RAL Nrn. 442 - 445, zulässig. Nicht zulässig ist Bitumenpappe bei einer Dachneigung von mehr als 15°. Zulässig sind Sonnenkollektoren und Solarphotovoltaik-Anlagen als integrierte Bestandteile der Dachfläche. Flachdächer sind zu begrünen oder mit Kies abzustreuen, soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen her einsehbar sind.

...

5. Fassadengestaltung

Werkstoffimitationen, Teerpappe und spiegelnde Materialien sind nicht zulässig. Bei Neubauten ist die Fassade weiß, Farbton RAL Nr. 9016, bis hellgrau, Farbton RAL Nr. 449, auszuführen.

6. Stellplätze für Abfallbehälter und Schrottbehälter

Außerhalb von Gebäuden sind Abfallbehälter, Schrottbehälter und ähnliche Behälter so unterzubringen, daß sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sind.