

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.12.1986(BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Art. 11 § 8 (2). VermRÄndG vom 14.07.1992(BGBl. I S. 1257).
2. Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauErlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.05.1990 (BGBl. I S. 926).
3. Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990(BGBl. I S. 132, geändert durch EVertr. vom 31.08.1990, BGBl. II S. 889, 1122).
5. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 26.06.1984 (GVNW S. 419, ber.S.532) zuletzt geändert durch 4. gesetz vom 24.11.1992 (GV NW S. 232).
6. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
7. Zeichenverordnung für Katasterwesen in Nordrhein-Westfalen (RdErl. des Innenministers vom 20.12.1978 - ID 2 - 7120).

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 14.02.1996

Aufhebung der bestehenden Festsetzungen

Die bestehenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 1 und 1 a "Art und Maß der baulichen Nutzung", Nr. 10 "Gummersbach - Bernberg" und Nr. 10, 2. Änderung "Gummersbach - Bernberg Taubenweg" werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 165 "Bernberg - Nordring" aufgehoben.

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung** gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässige Art von Nutzung

- aus Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. **Maß der baulichen Nutzung** gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO

Ein Absehen von der Einhaltung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

2.2 Zulässige Höhe baulicher Anlagen (Fassadenhöhe) gemäß §16(2)4. i. V. mit §18 (1) BauNVO

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der in der Planzeichnung festgesetzten Fassadenhöhe(FH), gemessen im Mittel:

WA - Baugebiet:

bergseits =	6,00 - 7,00 m
talseits =	9,50 - 10,50 m

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich im Mittel:

a) aus dem Schnittpunkt der bergseitigen Fassade des Einzelgebäudes mit dem Schnittpunkt der Oberkante vorh. öff. Gehweg und dem Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut.

b) aus dem Schnittpunkt der talseitigen Fassade des Einzelgebäudes mit dem natürlichen Gelände und dem Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut.

Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Schornsteine, Aufzugsanlagen und untergeordnete Dachaufbauten.

3. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen

gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Garagen, PKW-Stellplätze und Carports im Bereich des WA-Baugebietes sind nur auf der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze, -Carports und -Garagen zulässig.

4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen als Flächen für aus dieser Planung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gemäß Landschaftsgesetz NW (siehe Begründung 6.2.3).

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Die Anpflanzungen entsprechend den Bindungen aus Pos. 5.1 ff sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und gegebenenfalls zu ersetzen.

- 5.1 An den Standorten der in der Planzeichnung festgesetzten, anzupflanzenden Einzelbäume ist wahlweise ein Laubbaum der folgenden Art als Hochstammsorte, 3 x verschult, mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm, anzupflanzen.

Pflanzenauswahl

Straßenfront:

Sorbus intermedia	(Schwedische Mehlbeere)
Corylus colurna	(Baum-Hasel)

Gartenbereich:

Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)
Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
Carpinus betulus	(Hainbuche)

5.2 Begrünung der Stellplätze, Kfz-Abstellflächen

Bei der Errichtung ebenerdiger Stellplatzanlagen und Kfz-Abstellflächen, zusätzlich zu den in der Planzeichnung festgesetzten Stellplatzflächen, sind auf diesen je 5 Stellplätze, 1 hochwachsender Laubbaum, mindestens jedoch 2, anzupflanzen. Die Anpflanzung ist als Gliederungsgrün zwischen den Stellplätzen anzulegen, zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfällen der Pflanzen zu ersetzen.

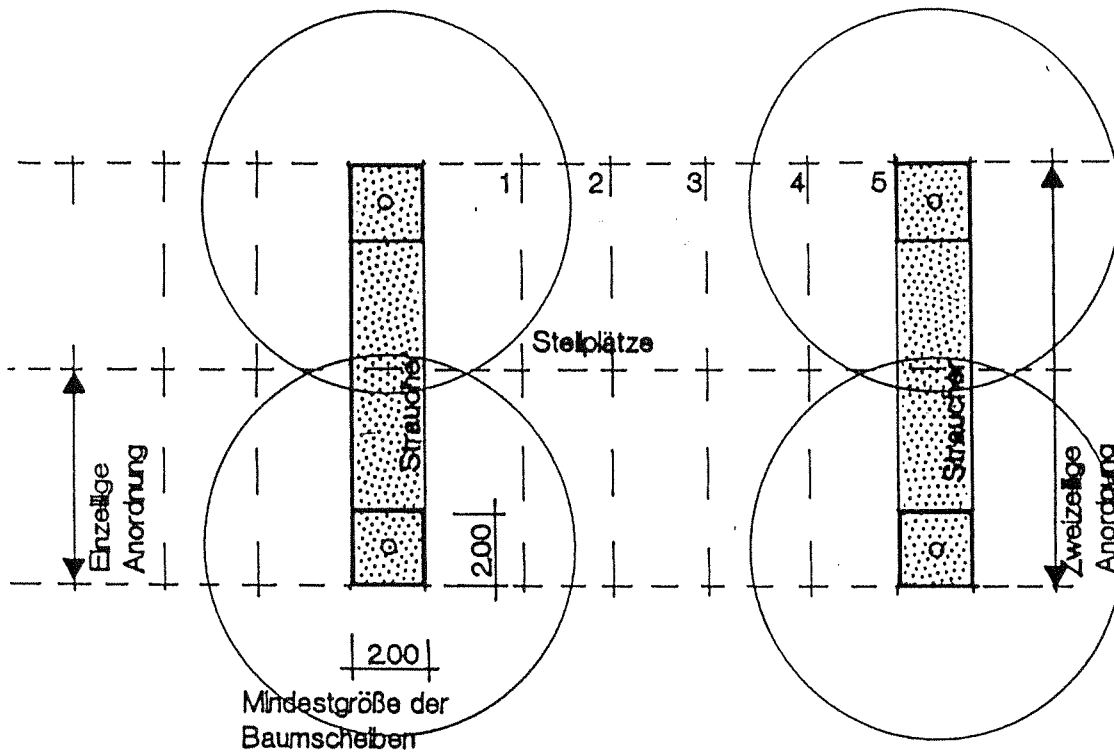
Die erforderliche Baumscheibe muß eine offene Fläche von mindestens 2,00 m x 2,00 m aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein.

Pflanzenauswahl

Bäume 1. Ordnung

Stiel-Eiche	(Quercus robur)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Gemeine Esche	(Fraxinus excelsior)

Pflanzschema:



6. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

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.

Der bestehende Pflanzbewuchs in der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Fläche ist zu erhalten, zu pflegen und gegebenenfalls zu ersetzen.

7. Landesrechtliche Vorschriften gemäß § 9 (4) BauGB

(Festsetzung ü.d. äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 81 BauO NW)

Zuwiderhandlungen gegen die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen können als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 79 Abs. 1 Nr. 14 in Verbindung mit Abs. 3 BauO NW mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 DM geahndet werden.

7.1 Dachgestaltung in dem WA-Baugebiet

7.1.1 Dachüberstände dürfen bei geeigneten Dachflächen an den Ortsgängen und an der Traufe max. 0,50 m betragen. Auskragende Flachdächer sind unzulässig.

7.1.2 Dachaufbauten und Dachausschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von 3/5 der Trauflänge zulässig, wobei der einzelne Dachaufbau bzw. Ausschnitt eine Länge von 2,50 m nicht überschreiten darf.

Von den Ortgängen ist mindestens ein Abstand von 1/5 der Trauflänge einzuhalten.

7.1.3 Dachdeckung

Bei geneigten Dächern sind nur dunkelgraue (anthrazit) bis schwarze Materialien zulässig. Nicht zulässig sind Bitumenpappe / Kunststoff / Metalle. Zugelassen sind Sonnenkollektoren und Solarphotovoltaik-Anlagen als integrierte Bestandteile der Dachflächen.

7.2 Fassadengestaltung

Die Fassadenflächen in dem WA-Baugebiet sind weiß zu gestalten. Der sichtbare Teil des Untergeschosses ist in Material und Farbe sowie Format und Art der Fenster entsprechend der Erdgeschoßfassade zu gestalten.

Als Ausnahme können untergeordnete Teile der Fassade dunkelgrau bis schwarz verschiefert oder mit dunkelbraunem Holz verschalt werden, wenn der überwiegende Teil der einzelnen Fassadenseiten eines jeden Geschosses weiß gestaltet ist. Dachgeschoßaußenwände können grau bis schwarz verschiefert oder mit dunkelbraunem Holz verschalt werden.

Materialien mit spiegelnder Oberfläche sowie Werkstoffimitationen aller Art, wie z.B. Fassadenplatten mit Schieferstruktur oder Teerpappe sind nicht zulässig.

7.3 Antennenanlagen

Außerhalb von Gebäuden sind Antennen und Parabolspiegel so anzubringen, daß sie vom öffentlichen Verkehrsraum her nicht sichtbar sind.

7.4 Stellplätze für Abfallbehälter, Schrottbehälter und ähnliche Behälter

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

7.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind so anzuordnen, daß die architektonische Gliederung (Erker, Traufen, Ortgänge usw.) der Fassade nicht verdeckt werden.

Auf Dachflächen sind Werbeanlagen jeglicher Art unzulässig.

Werbeanlagen unabhängig von Fassaden sind bis zu einer Höhe (Oberkante) von maximal 0,80 m zulässig. Werbeanlagen mit Blink- und/oder Wechselbeleuchtung sowie Fahnenmasten sind unzulässig.

7.6 Böschungen

Böschungen von über 1,20 m Höhe sind terrassiert mit mindestens 0,60 m breiten Bermen auszuführen. Gartenstützmauern mit einer Höhe von mehr als 0,80m sind in bepflanzbaren Mauerelementen auszuführen oder zu begrünen.