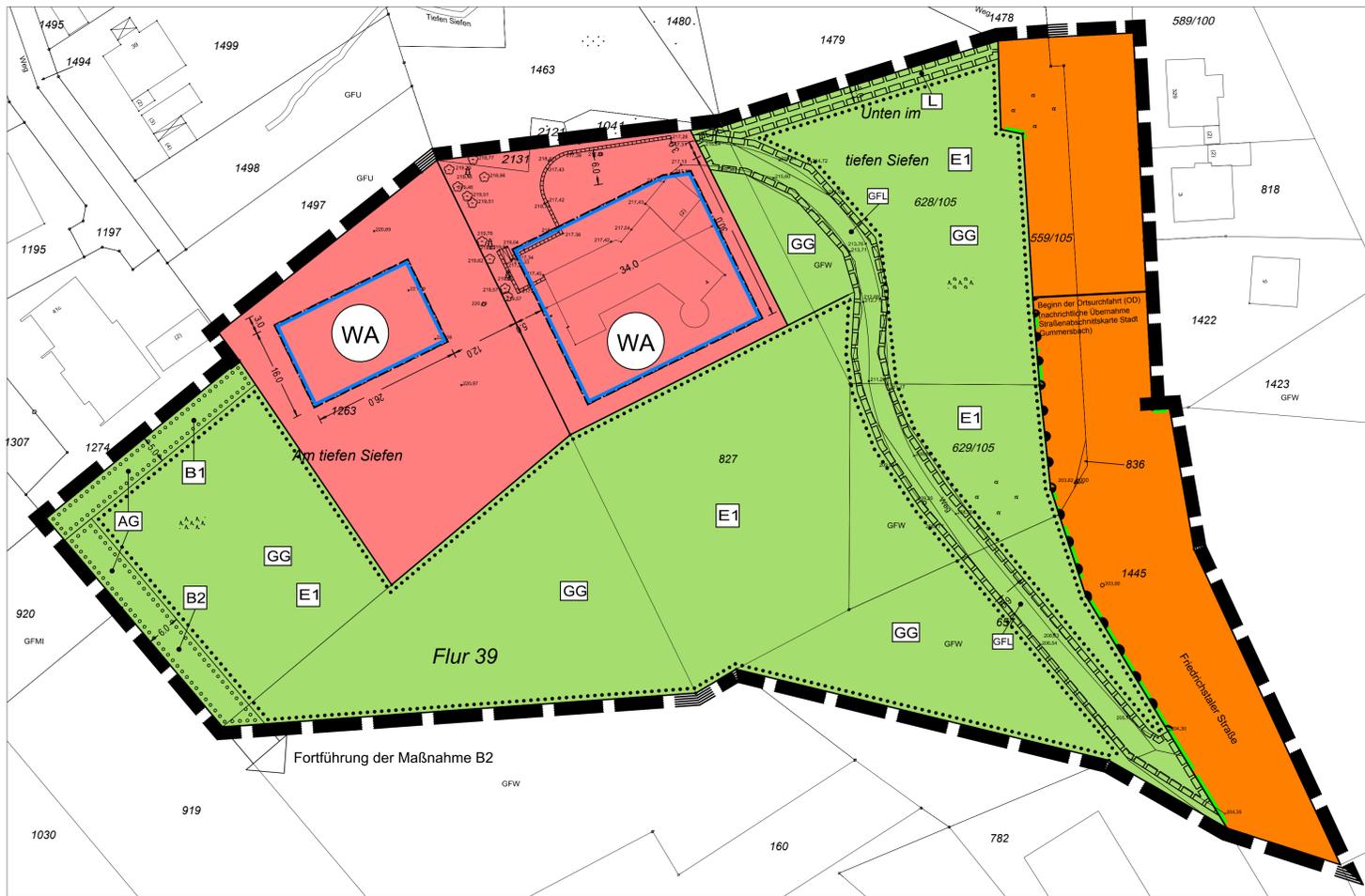


# STADT GUMMERSBACH

## Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 245

"Niederseßmar - West II"

M.: 1:500 i.O.



### Planzeichenerklärung

#### A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)  
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17 BauNVO)  
0,4 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß  
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)  
 || Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)  
o Offene Bauweise  
 Baugrenze
- Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
 Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Bereich ohn Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)  
 Grünflächen  
GG Zweckbestimmung: Private Grünfläche "Gartengrün"  
AG Zweckbestimmung: Private Grünfläche "Ausgleichsgrün"
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)  
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)  
B1 Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahme mit Kennziffer  
E1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)  
E1 Erhaltungsmaßnahme mit Kennziffer
- Sonstige Planzeichen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
GFL Zweckbestimmung: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Bestand)  
 Begünstigte der Rechts: angrenzende Grundstückseigentümer, Feuerwehr und sonstige Versorgungsträger  
L Zweckbestimmung: Leitungsrecht  
 Begünstigte der Rechts: angrenzende Grundstückseigentümer, und sonstige Versorgungsträger  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
- Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahme mit Kennziffer**  
B1
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**  
E1
- Erhaltungsmaßnahme mit Kennziffer**  
E1

#### 7. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Zweckbestimmung: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Bestand)**  
 Begünstigte der Rechts: angrenzende Grundstückseigentümer, Feuerwehr und sonstige Versorgungsträger
- Zweckbestimmung: Leitungsrecht**  
 Begünstigte der Rechts: angrenzende Grundstückseigentümer, und sonstige Versorgungsträger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### B. Planzeichen der Planunterlage / Vermessung

- Flurstücksgrenze
- z.B. 827 Flurstücksnummer
- Bestandshöhe über Normal Null (ü.NN)
- Maßlinie

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Nutzungsschablone
GRZ	GFZ	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 5px;">WA</div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 5px;">o</div> </div>
Maximal Anzahl der Vollgeschosse		

### Textliche Festsetzungen

- Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**
  - Begrünungs- / Gestaltungsmaßnahme B 1 „Ausgleichsgrün“**  
 Auf den in der Planzeichnung mit B 1 und B 2 gekennzeichneten Bereichen sind arten- und strukturreiche höhengestaffelte Pflanzungen aus Landschaftsgehölzen anzulegen. Die Pflanzungen sind in einem Zuge anzulegen. Die jeweiligen Anpflanzungen auf den privaten Grünflächen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht mit einheimischen bodenständigen Arten zu ersetzen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.  
**Bäume und Sträucher für freigezeichnete Laubgehölzgebiete:**  
 Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche bzw. Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Haselnuss (Corylus avellana), Schliehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Roter Holunder (Sambucus racemosa), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Hundrose (Rosa canina), Feldrose (Rosa arvensis), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Faulbaum (Fraxinus alnus), Blut-Hornlegel (Cornus sanguinea), Salweide (Salix caprea), Vogel-Kirsche (Prunus avium)  
 Pflanzgröße: Sträucher: v. Str., 3-5 Triebe, 80-100 h  
 Bäume: Höl., 2-3 x v., 150-175 h  
 Pflanzabstand/-verhältnisverband: 1 x 1,20 m bei mittel bis hochwachsenden Sträuchern, 0,50 x 0,80 bei niedrig wachsenden Sträuchern, Dreiecksverband, Bäume in Gruppen, Anteil ca. 25%  
 Pflege: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 5 Jahren, Unterhaltungspflege
- Festsetzungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB**
  - Erhaltungsmaßnahme E 1 „Gartengrün“**  
 Die in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB mit der Kennziffer E 1 festgesetzten bestehenden Bepflanzungen auf den privaten Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen des Bestandes infolge Erschließung und Bebauung der unmittelbar angrenzenden Baugebietsflächen sind zu vermeiden.

### Verfahrensvermerke

(Hinweis: BPU-Aussch. = Bau-/ Planungs- und Unterausschuss)

- Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss**  
 Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss des BPU-Aussch. vom 24.06.2008 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt worden. Der BPU-Aussch. hat am 18.11.2008 gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.  
 Gummersbach, den 21.11.2008  
 (Siegel) (Stadtverordneter) (Stadtverordneter)
- Offenlegung**  
 Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 10.12.2008 bis 12.01.2009 einschließlich öffentlich ausliegen.  
 Gummersbach, den 16.01.2009  
 (Siegel) (Bürgermeister)
- Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Stadt hat diesen, entsprechend seiner Beschlussfassung über Anregungen geänderter und ergänzter Bebauungsplan am 26.02.2009 gemäß § 7 Gemeindeordnung, § 10 BauGB und § 86 BauO NW als Satzung beschlossen.  
 Gummersbach, den 02.03.2009  
 (Siegel) (Bürgermeister) (Stadtverordneter)
- Bekanntmachung**  
 Dieser Bebauungsplan ist mit der am ..... angeordneten amtlichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am 02.05.2009 in Kraft getreten.  
 Gummersbach, den 06.05.2009  
 (Siegel) (Bürgermeister)
- 1. Ausfertigung**  
 Diese Ausfertigung stimmt mit dem Original-Bebauungsplan in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 26.02.2009 und der ..... vereinfachten Änderung vom ..... überein.  
 Gummersbach, den 06.05.2009  
 (Siegel) (Bürgermeister)

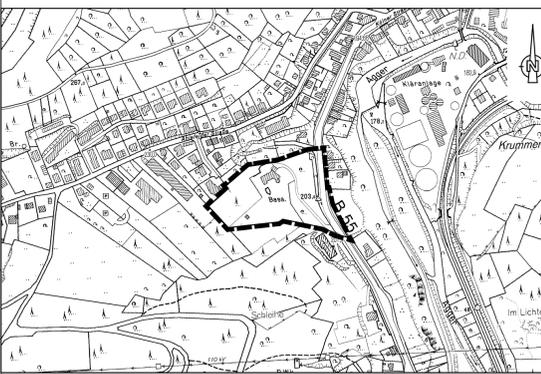
### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetz vom 11.12.2007 (GV. NRW. S. 708)
- Planzeichenvorordnung (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58)
- Zeichenverordnung für Katasterwesen in Nordrhein-Westfalen (RdErl. des Innenministers vom 20.12.1978 - ID 2 - 7120)

### Anlagen

- Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.
- Diesem Bebauungsplan ist ein Umweltbericht beigelegt.
- Diesem Bebauungsplan ist ein "Landschaftspflegerischer Fachbeitrag" beigelegt.
- Diesem Bebauungsplan ist ein "Schallgutachten" beigelegt.

### Übersichtslageplan M.: 1:5.000 i.O.



# STADT GUMMERSBACH

## Bebauungsplan Nr. 245

"Niederseßmar - West II"

M.: 1:500 i.O.

**Entwurf**

Inh.: G. Kunze  
 städtebau & landschaftsplanung

seelbacher weg 86  
 57072 siegen  
 tel.: 0271-3136-210  
 fax: 0271-3136-211  
 e-mail: h-k-siegen@t-online.de

Architekt und Stadtplaner  
 G. Kunze  
 Siegen, den 15.10.2008

**Nutzungsschablone**

WA	o
0,4	0,6

**Planunterlage / Katasternachweis**

Diese Planunterlage ist zum Teil eine Abzeichnung, Vergrößerung, Verkleinerung der Katasterkarte. Sie wurde zum Teil neu kartiert nach einwandfreier Fortführungsvermessung und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis und der Örtlichkeit überein.

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_  
 Öffentlich bestellter Vermessungs-Ingenieur  
 (Siegel)

**Geometrische Festlegung**

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_  
 Öffentlich bestellter Vermessungs-Ingenieur  
 (Siegel)