

STADT  
GUMMERSBACH  
BEBAUUNGSPLAN NR. 121  
NIEDERSESSMAR –  
GEWERBEGEBIET – SÜD  
MASSTAB 1 : 500

Dieser Bebauungsplan besteht aus :

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

Eine Begründung ist dem Plan beigelegt .

Teil B

## hebung bestehender Festsetzungen

Die bestehenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 1 und 1 a "Art und Maß der baulichen Nutzung" und des Bebauungsplanes Nr. 6 a "Niederseßmar-Mitte" im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 werden aufgehoben.

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

##### 1.1 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässige Art von Nutzung

- Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

nur ausnahmsweise zulässig ist.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 6 (3) ausnahmsweise zulässige Art von Nutzung

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

##### 2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO

- a) Ein Absehen von der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

##### 2.2 Zulässige Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (Fassadenhöhe FH) ergibt sich aus dem Schnittpunkt der Fassade mit dem natürlichen Gelände und dem Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut im Mittel. Giebelfelder bleiben unberücksichtigt.

Die zulässige Fassadenhöhe wird wie folgt festgesetzt:

FH minimum 6,75

FH maximum 10,50 m.

Ausgenommen von der Höhenlagerung sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Aufzugsanlagen.

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

gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

An baulichen Anlagen, innerhalb der festgesetzten Mischgebiete, 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  $R'_{w, res}$  40 dB nicht unterschritten wird. Für Schlafräume sind Fenster mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszuführen.

4. Festsetzungen über Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

4.1 Gliederungsgrün entlang der Grundstücksgrenzen von gewerblich genutzten Grundstücken

Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist ein begrünter Grundstückstreifen von mindestens 2,00 m Breite je Grundstück als Gliederungsgrün anzulegen, zu bepflanzen, zu pflegen, zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.

Pflanzenauswahl:

Liste 1

Amelanchier canadensis	Kupfer-Felsenbirne
Caragana arborecens	Erbsenstrauch
Cotoneaster franchetii	Strauch-Mispel
Deutzia in Arten und Formen	Maiblumenstrauch
Forsythia in Arten und Formen	Goldglöckchen
Kolkwitzia amabilis	Perlmutterstrauch
Ligustrum ovalifolium	Großblättriger Liguster
Philadelphus in Arten und Formen	Pfeifenstrauch
Ribes aureum	Goldjohannisbeere
Spiraea nipponica	Himalaja-Spiere
Spiraea thumbergii	Spierstrauch
Viburnum fragrans	Duft-Schneeball

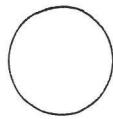
Qualitäten: 2 x verschult, Höhenstaffelung 100 - 150 cm.

Liste 2

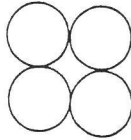
Deutzia gracilis	Niedriger Strauch
Mahonia aquifolium	Fliederberberitze
Potentilla fructicosa	Fünffingerstrauch
Spiraea bumalda "Anthony Waterer"	Roter Spierstrauch
Symphoricarpos "Hancock"	Hancock-Schneebeere

Qualitäten 2 x verschult, Höhenstaffelung 40 - 60 cm.

weiter Seite 3

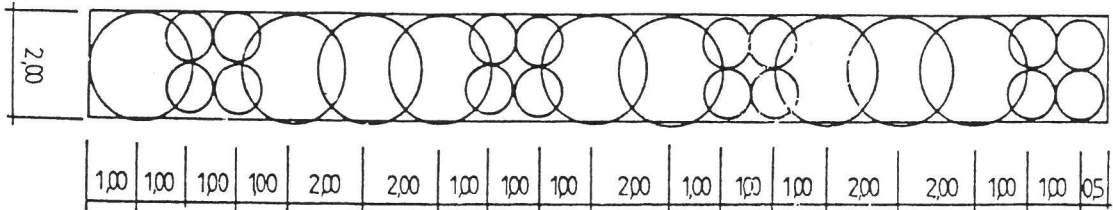


Gehölze der Liste 1



Gehölze der Liste 2

Gehölze einer Art in Gruppen zu viert



Bei Neuanpflanzung sind die Pflanzstreifen durch Bodendecker oder durch entsprechende Krautsaatmischungen zu begrünen.

Die vorgenannte Festsetzung gilt nicht für Grenzen zu festgesetzten Grünflächen und zu Grenzen entlang oder in Flächen mit Bindungen für das Anpflanzen bzw. Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

#### 4.2 Stellplätze, Kfz-Abstellflächen

4.2.1 Bei der Errichtung ebenerdiger Stellplatzanlagen und KFZ-Abstellflächen (KFZ-Handel, Gebrauchtwagenhandel usw.) sind auf diesen je 5 Stellplätzen, 1 hochwachsender Laubbaum, mind. jedoch 2, anzupflanzen, zu pflegen, zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen. Die Anpflanzung ist als Gliederungsgrün zwischen den Stellplätzen anzulegen.

Qualitäten, 3 x verschult, 14 - 16 cm.

##### Pflanzenauswahl:

Corylus colurna	Baum-Hasel
Quercus robur	Stiel-Eiche
Fraxinus excelsior	
"Diversifolia Den Bosch"	Esche
Alnus cordata	Erle

Die erforderliche Baumscheibe muß eine offene Fläche von mindestens 2,00 m x 2,00 m aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein. Die Baumscheiben sind mit Bodendecker zu bepflanzen oder mit einer Kräutereinsaat zu begrünen.

4.2.2 Private Stellplatzanlagen für mehr als drei Fahrzeuge entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind von diesen durch einen mind. 2,00 m breiten Grünstreifen abzutrennen, zu bepflanzen, zu pflegen, zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

Pflanzenauswahl und Schema wie unter 6.2:

"Gliederungsgrün entlang der Grundstücksgrenzen"

#### 4.3 Wandflächen von Gewerbebetrieben

- 4.3.1 Wandflächen von Gewerbebetrieben, die größer als 50 m<sup>2</sup> sind und einen Öffnungsanteil von weniger als 25 % aufweisen sind zu begrünen.

##### Pflanzauswahl:

Aristolachia durior	Pfeiffenwinde
Hedera helix	Efeu
Hydrangea pertiolaris	Kletter-Hortensie
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Wilder Wein
Polygonum aubertil	Schlingenknoterich
Wisteria sinesis	Blauregen

Je nach Pflanzenauswahl sind die erforderlichen Kletter-/Rankhilfen vorzusehen. Die Pflanzfläche muß in Abhängigkeit von der Pflanzenauswahl eine offene Fläche von mindestens 1,00 qm aufweisen.

- 4.3.2 Als Ausnahme ist der Ersatz der Fassadenbegrünung durch das Anpflanzen einer standortgerechten Laubbaumreihe vor der Fassade zulässig:

##### Pflanzenauswahl und Qualitäten

Carpinus betulus "Fastigiata" Solitär 4 x verschult	Säulenweißbuche
Quercus robur "Fastigiata" Solitär 4 x verschult	Pyramideneiche

#### C. Festsetzungen der äußeren 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,-- DM geahndet werden.

##### 1. Dachüberstände

Die Dachüberstände dürfen bei geneigten Dachflächen an den Ortsgängen 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 ab einer Dachneigung von 38° bis zu einer Gesamtlänge von 3/5 der Trauflänge zulässig. Von den Ortsgängen ist mind. ein Abstand von 1/5 der Trauflänge einzuhalten. Dachausschnitte sind nicht zulässig. Ausnahmen sind bei Trauflängen über 20,00 m zulässig.

## Dachformen

In den allgemeinen festgesetzten "Mischgebieten" sind auf Anbauten, Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen Flachdächer nicht zulässig. Als Ausnahme sind bei Bauwischgaragen auch andere Dachformen zulässig, wenn die Garage auf dem Nachbargrundstück kein Satteldach aufweist.

Auf Flachdächern sind nach oben offene Parkdecks nicht zulässig.

In überbaubaren Flächen mit der Festsetzung "Satteldach" sind Krüppelwalmdächer, auch bei einem Krüppelwalm von weniger als 1/3 der Dachhöhe, nicht zulässig.

## 4. Fassadengestaltung

- 4.1 Werkstoffimitationen, Teerpappe und spiegelnde Materialien sind nicht zulässig. Sichtbare Brandwände sind in Material und in der Farbgebung wie die angrenzende Fassade auszuführen.

## 5. Werbeanlagen

- 5.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Werbeanlagen mit Blink- und/oder Wechselbeleuchtung sowie Fahnenmasten sind unzulässig.

### 5.2 Größe, Anordnung

- 5.2.1 Werbeanlagen an Fassaden sind flächig anzuordnen, Werbeschriften sind waagrecht anzuordnen. Von der Gebäudekante ist ein Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten.
- 5.2.2 Werbeanlagen an Fassaden sind auf das Erdgeschoß bis zur Brüstung des ersten Obergeschosses bzw. auf 1,00 m über der Erdgeschoßdecke zu begrenzen. Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind so anzuordnen, daß die architektonische Gliederung (Erker, Fenster, Traufen, Ortgänge usw.) der Fassade nicht verdeckt werden.
- 5.2.3 Auf Dachflächen sind Werbeanlagen jeglicher Art unzulässig.
- 5.2.4 Werbeanlagen unabhängig von Fassaden sind bis zu einer Höhe von maximal 4,00 m zulässig. Der Ausblick auf öffentliche Grünflächen, Flächen für die Forstwirtschaft sowie gärtnerisch angelegte Flächen darf durch die Werbeanlage nicht verdeckt werden.

6. Ausnahmen von den unter C 1. bis C 5. genannten Festsetzungen sind zulässig, wenn Belange des Denkmalschutzes betroffen sind.

Stellungs- und Offenlegungsbeschuß

Dieser Textteil ist als Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 121 "Niederseßmar-Gewerbegebiet-Süd" durch den Beschluß des Planungsausschusses vom 24.03.1987 gem. § 2 Abs. 1 ~~in Verbindung mit Abs. 4~~ Baugesetzbuch aufgestellt worden. Der Planungsausschuß hat am 23.09.1997 gem. § 3 (2) BauGB beschlossen, den Entwurf des Textteiles des Bebauungsplanes für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Gummersbach, den 24.09.1997.....



*M. Mollhans*  
(Bürgermeister)

*[Signature]*  
(Stadtverordneter)

Dieser Textteil hat als Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 121 "Niederseßmar-Gewerbegebiet-Süd" als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 19.11.1997 bis 19.12.1997 (einschließlich) öffentlich ausgelegen.

Gummersbach, den 22.12.1997.....



*[Signature]*  
(Stadtdirektor)

~~Änderungen und Ergänzungen nach der Offenlage aufgrund Beschluß des Planungsausschusses vom .....~~

Satzungsbeschuß

Der Rat der Stadt hat diesen ~~entsprechend seiner Beschlüßfassung über Anregungen und Bedenken geänderten und ergänzten~~ Textteil als Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 121 "Niederseßmar-Gewerbegebiet-Süd" gem. § 7 Gemeindeordnung, § 10 BauGB und § 86 BauO NW als Satzung beschlossen.

Gummersbach, den 11.02.1998.....



*M. Mollhans*  
(Bürgermeister)

*[Signature]*  
(Stadtverordneter)

\*/siehe Rückseit

Dieser Textteil wurde mir als Bestandteil des Bebauungsplanes  
Nr. .... am ..... angezeigt. Zu diesem  
Bebauungsplan gehört die Verfügung vom ..... , Az.: .....

Köln, den .....

Bezirksregierung

im Auftrag: .....

Bekanntmachung

Dieser Textteil ist als Bestandteil des Bebauungsplanes  
Nr. 121 „Niedersefmars-Gewerbegebiet-Süd“ ..... mit der am 21.09.1998 .... an-  
geordneten amtlichen Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens  
gem. § 12 BauGB am 26.09.1998 .... in Kraft getreten.

Gummersbach, den 30.09.1998.....



*[Handwritten Signature]*  
(Stadtdirektor)

1. Ausfertigung

Diese Ausfertigung stimmt mit dem ~~Originaltextteil zum Bebauungsplan~~  
~~Nr. .... in der Fassung des Satzungsbeschlus-~~  
~~ses vom 16.09.1998..... und der ..... vereinfachten Änderung~~  
~~vom ..... überein.~~

Gummersbach, den 21.09.1998.....



*[Handwritten Signature]*  
.....  
(Stadtdirektor)