



8.2 Ausschluss offener Fenster
An Gebäudeteilen, die an den mit Schrägschraffur gekennzeichneten Baugrenzen, parallel oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, ist der Einbau von offenen Fenstern zu schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 nicht zulässig.

9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 a BauGB
Innerhalb der mit Randsignatur festgesetzten Flächen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 a BauGB sind Gehölze gemäß folgender Pflanzliste anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Bäume 1. + 2. Ordnung; Hochstamm, 2x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang	Berg-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Rot-Eiche
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur/parva	Silber-/Trauben-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher: verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe, 60-100 cm hoch, ohne Ballen
 Corylus avellana Haselnuss
 Crataegus monogyna Weißdorn
 Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
 Ilex aquifolium Schlehdorn
 Ligustrum vulgare Liguster
 Malus communis Wild-Äpfel
 Prunus spinosa Schlehe
 Pyrus cormutana Wild-Birne
 Rhamnus frangula Faulbaum
 Rosa arvensis Feld-Rose
 Rosa canina Hunds-Rose
 Rosa rubiginosa Wein-Rose
 Salix caprea Sal-Weide
 Sambucus nigra/racemosa Schwarzer/Roter Holunder
 Viburnum opulus Schneeball

Die Liste bietet Auswahlmöglichkeiten, es darf aber nicht nur eine Art gepflanzt werden. Der Pflanzabstand darf 1,50 m x 1,50 m nicht überschreiten.

10 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Absatz 1 Nummer 5 und Absatz 2 BauO NRW

10.1 Einfriednungen
Grundstücksbefriedigungen sind ausschließlich als Hecken und als Draht- und/oder Stabgitterzaune in Kombination mit Hecken bis zu einer Höhe von jeweils 2,0 m zulässig.

10.2 Standorte für Müllsammel- und Wertstoffbehälter sowie technische Anlagen
Standorte für Müllsammel- und Wertstoffbehälter sowie technische Anlagen sind einheitlich zu umfassen, einzuhäusen oder mit standortgerechten Hecken zu umplanzen.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Das durch die Ordnungsbekindliche Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes des Seimnarbaches im Bereich der Stadt Gummersbach (Überschwemmungsgebietsverordnung „Seimnarbach“) festgesetzte Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes veröffentlicht im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Köln vom 14. Oktober 2013, wird gemäß § 9 Absatz 6a BauGB nachträglich übernommen.

III. KENNZEICHNUNGEN

Der im Plangebiet befindliche Altstandort (Gemarkung Gummersbach, Flur 9, Flurstücke 3503, 3504 und 3182) wird gemäß § 9 Absatz 5 Nummer 3 BauGB gekennzeichnet:

Erarbeiten im Plangebiet sind unter Begleitung eines qualifizierten Gutachters durchzuführen. Sollen im Zuge der Tiefbauarbeiten weitergehende Verunreinigungen / schädliche Bodenveränderungen auftreten, sind die Bauarbeiten einzustellen und der begleitende Fachgutachter zur Begutachtung und Bewertung hinzuzuziehen.

Folgende Maßnahmen müssen vor Baubeginn ergriffen werden:

- Die hohen Schadstoffgehalte im Bereich des Teilareals Rothstein muss ausgekoffert werden. Im Bereich Lager/Produktionshalle ist der vollständige Ausbau der Anlagungen vorgesehen.
- Im Bereich der Bohrung 210/2 (Orientierende Altlastenuntersuchung, Mull + Partner, 05.06.2020) müssen aufgrund der Abstände im Untergrund Erdarbeiten gutachterlich begleitet werden.
- Im Bereich des Bohrpunktes 205A/3 (Orientierende Altlastenuntersuchung, Mull + Partner, 05.06.2020) ist eine weitergehende Untersuchung zur Klärung der Quecksilberbelastung im Technoboden durchzuführen.
- Die nach erforderliche Beprobung des Oberbodens soll nach Herrichtung der nichtbebauten Außenflächen nachgeholfen werden. Freiflächen sind einer Oberbodenuntersuchung nach den Vorgaben der BBoSchV zu unterziehen.

IV. HINWEISE

1. Artenschutz
Die Eingriffe in Vegetationsbestände sind außerhalb der gesetzlich festgelegten Vogelbrutzeit (01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres) durchzuführen. Bei einem Eingriff innerhalb der Vogelbrutzeit ist der betroffene Vegetationsbestand sowie zurückzubehaltender Gebäudebestand durch ein fachkundiges Personal auf mögliche Vorkommen von geschützten Arten zu untersuchen. Für den möglichen Verlust der Sommerquartiere sollen für die drei vorkommenden Fledermausarten insgesamt 10 Ersatzniststätten in der nächsten Umgebung an geeigneten Bäumen aufgehängt werden. Die Kontrolle der Vegetationsbestände nach Vogelniststätten und die Suche der geeigneten Plätze für die Ersatzniststätten der Fledermaus sowie die Dokumentation müssen durch fachkundiges Personal durchgeführt werden.

2. Starkereignisse
Notwendige Maßnahmen gegen schädliche Folgen von Starkereignissen sind im Rahmen eines Übersetzungsnachweises nachzuweisen.

3. Gewässerrandstreifen
Auf die Einhaltung eines Gewässerrandstreifens gemäß § 38 WHG und § 31 LWG entlang des Gewässers ist zu achten. Für bauliche Anlagen am Gewässer ist eine Genehmigung nach § 22 LWG erforderlich. Die Zugänglichkeit zum Gewässer aus für schweres Arbeitsgerät, zur Durchführung von Gewässerunterhaltungsgararbeiten durch den Angerverband, z. B. zur Sicherung des Abflusses, muss gewährleistet werden.

4. Regelwerke
DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung Anwendung. Sie werden im Rathaus der Stadt Gummersbach während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

V. RECHTSGRUNDLAGEN

- BAUGESETZBUCH (BauGB)**
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeilenverordnung – PlanZV)**
Planzeilenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Baunutzungsverordnung – BauNVO)**
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)**
Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822).
- GEMEINDERORDNUNG FÜR DAS LAND NRW (GO NRW)**
Gemeinderordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916).

1. Art der baulichen Nutzung

Wohngebäude
Pflegeeinrichtung mit Pflegeplätzen und besonderen Wohnangeboten

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl (GRZ)
GFZ Geschossflächenzahl (GFZ)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B.
NVG Nicht-Vollgeschoss

GH min. Gebäudehöhe als Mindestmaß in Meter über Normalhöhennull (NHN)
GH max. Gebäudehöhe als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (NHN)
FH min. Firsthöhe als Mindestmaß in Meter über Normalhöhennull (NHN)
FH max. Firsthöhe als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (NHN)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
a abweichende Bauweise
Baugrenzen

4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung Öffentliche Parkplätze

5. Ver- und Entsorgung

Fläche für Abwasserbeseitigung
Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken
Hauptabwasserleitung, unterirdisch

6. Vorkkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Umgrenzung der Flächen für Vorkkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
z.B. Lärmpegelbereich IV
Ausschluss offener Fenster

7. Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
Mit Geh- (G) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung und Bauweise
SD Satteldach
FD Flachdach

9. Nachrichtliche Übernahmen

Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
Gewässerrandstreifen gem. § 31 Landeswassergesetz

10. Kennzeichnungen

Umgrenzung der Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen (Altstandort)

Planzeichen der Planunterlage / Vermassung

Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
Gebäudebestand
Geländebestandshöhe im Meter (m) über Normal-Höhen-Null (u.NHN)
Maßkette

GEMARKUNG: Gummersbach
FLUR: 9
FLURSTÜCKE: 3517, 3519, 2535, 2965, 3182

PLANENTWURF
FB 9 Stadtplanung
Stadt Gummersbach

Gummersbach, den

I.A.

Desernat II
Stadt Gummersbach

Gummersbach, den

I.V.
(Tech. Beigeordneter)

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom

Aufzuhebende Bebauungspläne:

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden die Bebauungspläne aufgehoben.

Aufstellungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschuss vom 10.06.2020 gemäß § 2 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit § 12 Absatz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt worden. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde einschließlich der Hinweise gemäß § 13a Absatz 3 BauGB am 19.06.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 01.07.2020 - 15.07.2020 einschließlich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und äußern.

Gummersbach, den

(Siegel) (Bürgermeister) (Stadtverordneter)

Offenlagebeschluss

Der Ausschuss für Städteentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung hat am 30.11.2020 gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Gummersbach, den

(Siegel) (Bürgermeister) (Stadtverordneter)

Offenlage

Der Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 14.04.2021 bis 14.05.2021 einschließlich öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Offenlage wurden am 30.03.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.03.2021 von der Offenlage benachrichtigt und gemäß § 4 Absatz 2 BauGB beteiligt.

Gummersbach, den

(Siegel) (Bürgermeister)

Beschluss zur erneuten Offenlage

Der Ausschuss für Städteentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung hat am gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Absatz 3 BauGB beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes zu ändern und auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Es wurde gemäß § 4a Absatz 3 Satz 3 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Gummersbach, den

(Siegel) (Bürgermeister)

Erneute Offenlage

Der Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Absatz 3 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich erneut öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der erneuten Offenlage sowie die Bestimmung gemäß § 4a Absatz 3 Satz 2 BauGB wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom von der erneuten Offenlage benachrichtigt und gemäß § 4 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Absatz 3 BauGB erneut beteiligt.

Gummersbach, den

(Siegel) (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen worden.

Gummersbach, den

(Siegel) (Bürgermeister) (Stadtverordneter)

1. Ausfertigung

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

Gummersbach, den

(Siegel) (Bürgermeister)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde einschließlich des Hinweises gemäß § 10 Absatz 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht und ist damit in Kraft getreten.

Gummersbach, den

(Siegel) (Bürgermeister)

Planzeilenklärung

1. Art der baulichen Nutzung

Wohngebäude
Pflegeeinrichtung mit Pflegeplätzen und besonderen Wohnangeboten

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl (GRZ)
GFZ Geschossflächenzahl (GFZ)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B.
NVG Nicht-Vollgeschoss

GH min. Gebäudehöhe als Mindestmaß in Meter über Normalhöhennull (NHN)
GH max. Gebäudehöhe als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (NHN)
FH min. Firsthöhe als Mindestmaß in Meter über Normalhöhennull (NHN)
FH max. Firsthöhe als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (NHN)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
a abweichende Bauweise
Baugrenzen

4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung Öffentliche Parkplätze

5. Ver- und Entsorgung

Fläche für Abwasserbeseitigung
Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken
Hauptabwasserleitung, unterirdisch

6. Vorkkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Umgrenzung der Flächen für Vorkkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
z.B. Lärmpegelbereich IV
Ausschluss offener Fenster

7. Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
Mit Geh- (G) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung und Bauweise
SD Satteldach
FD Flachdach

9. Nachrichtliche Übernahmen

Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
Gewässerrandstreifen gem. § 31 Landeswassergesetz

10. Kennzeichnungen

Umgrenzung der Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen (Altstandort)

Planzeichen der Planunterlage / Vermassung

Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
Gebäudebestand
Geländebestandshöhe im Meter (m) über Normal-Höhen-Null (u.NHN)
Maßkette

Stadt Gummersbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) Nr. 25 "Gummersbach - Industriestraße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren

Erneute Offenlage gem. § 4a Absatz 3 BauGB

Katasterstand: 16.03.2021 **Maßstab:** 1 : 500
Blatt Nr.: 1 **II / FB 9**
Plottdatum: © Land NRW 2018 / Katastramt OBK

Stand: 03.11.2021 - 97 x 89,1 cm

M.: 1:500
ÜBERSICHTSPLAN