



Land NRW 2023 / Katastramt OBK

Verfahrensvermerke
 Hinweis SID-Aussch. = Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung)
 Beschlussfassung
 FB 9 Stadtplanung, Stadt Gummersbach
 Gummersbach, den I.A.
 (FB 9 Stadtplanung)
 Stadt Gummersbach, Dezernat II
 Gummersbach, den I.V.
 (Techn. Beigeordneter)

Rechtsgrundlagen
BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 304) geändert worden ist.
BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
BauO NRW: Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 2018 und am 01. Januar 2019 (GV. NRW/ 218 S. 421). Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021, Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024.
GO NRW: Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 656) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1072), in Kraft getreten am 1. Januar 2022 durch Bekanntmachung vom 7. März 2022 (GV. NRW. S. 286).
 Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 116). Zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW.), in Kraft getreten am 21. November 2015.
Planzeicherverordnung (PlanZV 90): Planzeicherverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
4. BImSchV: Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 (BGBl. I S. 1440), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 12. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1799) geändert worden ist.
DIN 4109-1:2016-01: Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen.
 Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden legenden Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Normen liegen bei der Stadt Bergneustadt zu jedem Einsicht bereit.
Planunterlagen
 Es wird bescheinigt, dass die Kartengrundlage mit der Darstellung des amtlichen Liegenschaftskatasters (Stand) übereinstimmt. Der Bebauungsplan - Planung basiert in seiner digitalen Form auf dem amtlichen Lagebezugssystem ETRS89/UTM.
 Gummersbach, den

Beschluss zur Aufstellung und frühzeitigen Beteiligung der Bürger- und Träger öffentlicher Belange
 Die Beschlüsse zur Aufstellung des Bebauungsplanes (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB) und zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger- und Träger öffentlicher Belange durch den SID-Aussch. wurden am 25.10.2023 gefasst.
 Gummersbach, den
 (Siegel) (Stadtverordneter) (Stadtverordneter)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 18.12.2023 bis einschließlich 10.01.2024 statt.
 Gummersbach, den
 (Siegel) (Stadtverordneter) (Stadtverordneter)

Frühzeitige Beteiligung der Behörden
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18.12.2023 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
 Gummersbach, den
 (Siegel) (Stadtverordneter) (Stadtverordneter)

Offenlegungsbeschluss
 Der SID-Ausschuss hat am 01.02.2024 gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes auf die Dauer eines Monats öffentlich auszuliegen.
 Gummersbach, den
 (Siegel) (Stadtverordneter) (Stadtverordneter)

Offenlegung
 Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 06.05.2024 bis 06.06.2024 (einschließlich) öffentlich ausgelegen.
 Gummersbach, den
 (Siegel) (Bürgermeister)

Beteiligung der Behörden
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.04.2024 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
 Gummersbach, den
 (Siegel) (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Stadt hat diesen, entsprechend seiner Beschlussfassung über Anregungen geänderten und ergänzten, Bebauungsplan am 12.09.2024 gemäß § 7 Gemeindeordnung, § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
 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
 Dieser Bebauungsplan ist mit der am 21.09.2024 angeordneten amtlichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am 21.09.2024 in Kraft getreten.
 Gummersbach, den
 (Siegel) (Bürgermeister)

Katasternachweis
 Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom überein.
 Gummersbach, den
 (Siegel) öffentlich best. Vermessungs-Ing.

Geometrische Festlegung
 Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
 Gummersbach, den
 (Siegel) öffentlich best. Vermessungs-Ing.

Zeichenerklärung

- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - Zweckbestimmung Feuerwehrgerechtes Haus
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
 - max. zulässige Gebäudehöhe in Meter über NHN GH 423,80m ü. NHN
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - offene Bauweise
 - Baugrenze
 - Dachformen und Dachgestaltung Zulässig sind Flachdächer
- Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 89 BauO NW)
 - FD
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
 - Flächen für Wald
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Fläche 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)
 - Anpflanzung einer Hecke mit Bäumen
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Nutzungsschablone		Nutzungsschablone	
F	O	Fläche für Gemeinbedarf	Bauweise
0,4		Grundflächenzahl	
FD		Dachform	max. zulässige Gebäudehöhen in m ü. NHN

- Nachrichtliche Übernahmen** (9 Abs. 6 BauGB)
 - Landschaftsschutzgebiet Marienheide-Lieberhausen
- Sonstige Darstellungen**
 - vorhandene Flurstücksgrenzen / Flurstück mit Nr.
 - Vermäßung in m
 - vorhandene Böschung (Bestand)
 - vorhandene Sträucher und Bäume
 - vorhandenes Gelände in m ü. NHN

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehrgerechtes Haus (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl als maximale Grundflächenzahl (GRZ)
 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche um 50% für
 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14, BauNVO
 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
 nicht zulässig.
 Gebäudehöhe
 Die maximale Gebäudehöhe bei Flachdächern wird gemessen am höchsten Punkt der Attika. Wird keine Attika gebaut, ist der oberste Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut (FD). Zu messen ist am fertiggestellten Gebäude.
 Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen, Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien und technische Aufbauten dürfen die maximale First- oder Gebäudehöhe bis zu einer Höhe von 1,5m überschreiten.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Zulässig ist die offene Bauweise.

4. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 89 BauO NW)

Dachformen
 Zulässig sind Flachdächer.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Fällarbeiten im Plangebiet sind in der Zeit vom 1. Oktober bis ausschließlich 1. März gestattet. Müssen Fällarbeiten bzw. Gehölze außerhalb dieser Zeit durchgeführt bzw. beseitigt werden, so erfolgt die Freigabe durch die Stadt Gummersbach auf Basis einer gutachterlichen Stellungnahme. Die untere Naturschutzbehörde des Oberbergischen Kreises ist in Kenntnis zu setzen.
 Im Bereich des Plangebietes sind alle Flächen, die nicht von baulichen Anlagen überdeckt werden, dauerhaft zu begrünen.

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Bereich der Ausgleichsfläche ist der vorhandene Wegeabschnitt zurückzubauen. Auf der rekultivierten Fläche sind mit einem Abstand von 3 m zur Verkehrsfläche und einem Abstand von 50 cm zu den anderen angrenzenden Flurstücken Sträucher der Gehölzliste des oberbergischen Kreises anzupflanzen. Auf der restlichen Fläche ist Landschaftsrasen aus Regioaatgut anzusäen.

Gehölzliste des Oberbergischen Kreises:

Bäume:	Artnamen wiss.	Artnamen deutsch	Sträucher:	Artnamen wiss.	Artnamen deutsch
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Corylus avellana	Feldahorn	Crataegus spec.	Hasel
Acer campestre	Feldahorn	Rosa arvensis	Roterle	Frangula alnus	Weißdorn
Alnus glutinosa	Moorbirke	Rosa canina	Hängebirke	Sambucus nigra	Faulbaum
Betula pendula	Moorbirke	Sambucus racemosa	Heimbeere	Viburnum opulus	Stechpalme
Betula pubescens	Heimbeere	Ulmus glabra	Roter Harttriegel		Schlehe
Carpinus betulus	Rotbuche	Ulmus glabra	Waldrebe		Feldrose
Cornus sanguinea	Esche		Waldrebe		Hundsrose
Fagus sylvatica	Holzapfel		Waldrebe		Schwarzer Holunder
Fraxinus excelsior	Zitterpappel		Waldrebe		Roter Holunder
Malus sylvestris	Vogelkirsche		Waldrebe		Gewöhnlicher Schneeball
Populus tremula	Wildbirne		Waldrebe		
Prunus avium	Siebeleiche		Waldrebe		
Prunus pyramidalis	Siebeleiche		Waldrebe		
Quercus robur	Traubeneiche		Waldrebe		
Quercus petraea	Vogelbeere		Waldrebe		
Sorbus aucuparia	Winterlinde		Waldrebe		
Tilia cordata	Sommerlinde		Waldrebe		
Tilia platyphyllos	Bergulme		Waldrebe		
Ulmus glabra	Feldulme		Waldrebe		
Ulmus carpinifolia			Waldrebe		

Es sind Arten regionaler Herkunftsgebiete zu verwenden

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

Der vorhandenen Bäume sind zu erhalten. Auf den restlichen Flächen sind Gehölze der Gehölzliste des Oberbergischen Kreises, als Hecke mit Einzelbäumen, anzupflanzen.

Hinweise
Bodenenkmal
 Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

Projekt :	Darst. :			
	Projekt Nr.	1806	Status	EF
	Maßstab	1:500	Anl.Nr.	
	Datum	1806-BP		
	bearbeitet	Neuhaus		
	gezeichnet	Jansen, Dmi.		
	Projektleiter	Neuhaus		
	Aufgestellt	Wielh, den	August 2024	



Stad Gummersbach
Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 314
"Schusterburg - Feuerwehrstandort"