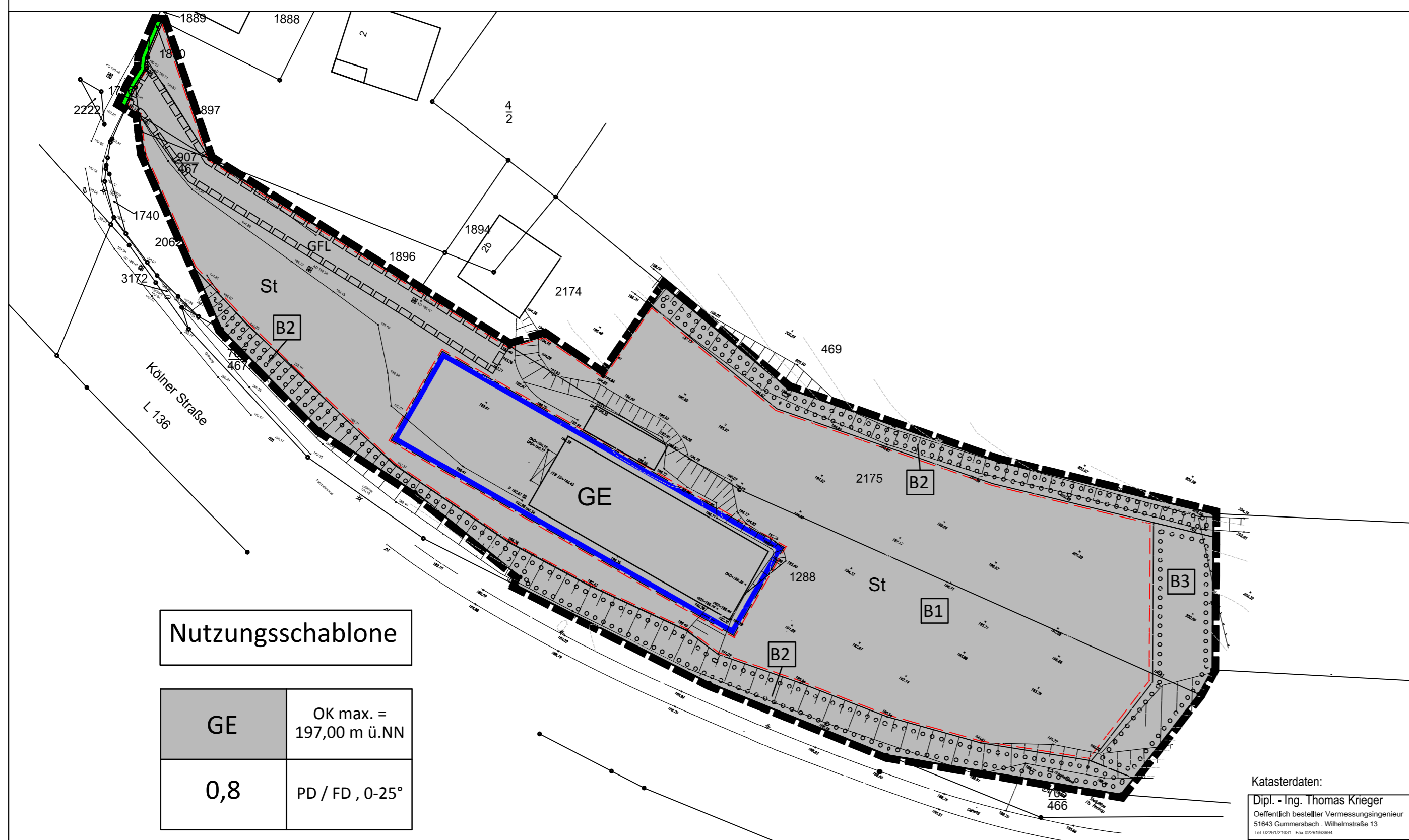
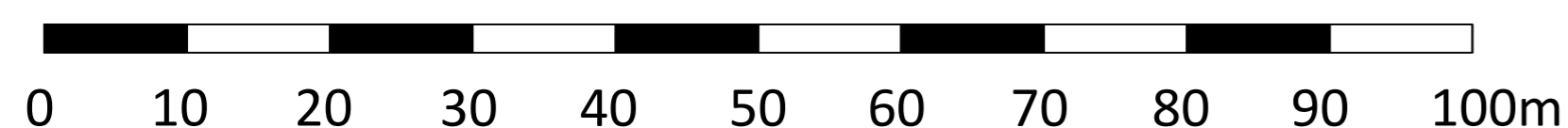


# STADT GUMMERSBACH

## Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 295 "Niederseßmar - Bernberger Straße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren M.: 1:500 i.O.



Nutzungsschablone	
GE	OK max. = 197,00 m ü.NN
0,8	PD / FD , 0-25°

### Textliche Festsetzungen

#### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1. Art der baulichen Nutzung

###### Gewerbegebiet GE

Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe die folgenden Arten von Anlagen i.S.d. § 1 (9) BauNVO nicht zulässig sind:

1. Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel
2. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
3. Schnittblumen
4. Zeitungen, Zeitschriften
5. Babyartikel
6. Bekleidung
7. Bücher
8. Büromaschinen
9. Erotikartikel
10. Foto / Optik / Akustik
11. Gardinen und Zubehör
12. Geschenkartikel
13. Glas / Porzellan / Keramik
14. Handarbeiten, Wolle, Stoffe, Kurzwaren
15. Haus-, Bett-, Tischwäsche
16. Haushaltswaren, Elektrokleingeräte
17. Kunstgewerbe, Bilder
18. Lederwaren
19. Musikalienhandel
20. Nähmaschinen
21. Papier / Schreibwaren / Büroorganisation
22. Parfümerie- und Kosmetikartikel
23. Pharmazeutika, Reformwaren
24. Sanitätswaren
25. Schuhe
26. Spielwaren, Bastelartikel
27. Sport- und Freizeitartikel (einschließlich Sportgeräte, Campingartikel) außer Sportgroßgeräte
28. Sportbekleidung
29. Uhren / Schmuck
30. Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer, Kommunikationstechnik

##### 2. Maß der baulichen Nutzung (Höhe baulicher Anlagen)

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen (OK max.) in Meter (m) über Normal Null (ü.NN). Ausgenommen von der v.g. Höhenfestsetzung sind untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Schornsteine und Antennenanlagen.

##### 3. Standort Werbeanlagen

Innerhalb des Gewerbegebietes sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

##### 4. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

##### 4.1 Begrünnungs- / Gestaltungsmaßnahme B 1 "Stellplatzbegrünnung":

Auf Stellplatzflächen ist je angefangene 100 qm Stellplatzfläche ein Laubb Baum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die erforderliche Baum- bzw. Pflanzscheibe muss eine offene, versickerungsfähige Fläche von mindestens 2,00 m x 2,00 m aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein. Sie ist mit Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen. Bei der Anpflanzung sind folgende Baumarten aus der beigefügten Artenliste zu wählen.

Pflanzenauswahlhilfe:  
Bäume 1. Ordnung: Stiel-Eiche (Quercus robur), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Winter-Linde (Tilia cordata).  
Pflanzgröße: Hochstamm, 3-4 x verpflanzt, STU 16-18 cm

##### 4.2 Begrünnungs- / Gestaltungsmaßnahme B 2 "Gebietseingrünung":

Die Böschungsflächen zur L 136 sowie im nördlichen Bereich sind wieder zu begrünen bzw. zu erhalten. Beeinträchtigungen während des Baubetriebes sind zu vermeiden.

##### Pflanzenarten:

Winter-Linde (Tilia cordata), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Stiel-Eiche (Quercus robur), Walnuß (Juglans regia), Hainbuche (Carpinus betulus), Rot-Buche (Fagus sylvatica), Eberesche bzw. Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Weiß-, Sand-Birke (Betula pendula)

##### Pflanzgröße:

Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, STU 14-16  
Bäume 2. Ordnung: Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-175 cm

##### 4.3 Begrünnungsmaßnahme B 3 "Anlage eines Waldrandes"

Im Osten des Gebietes ist, angrenzend an den außerhalb des Geltungsbereiches angrenzenden Gehölzbestand, ein 5-7 m breiter Waldrand zu entwickeln. In Gruppen sind vereinzelt bodenständige Gehölze wie Schlehe, Weißdorn, Gemeiner Schneeball, Hasel und Hunds-Rose zu pflanzen. Daran angrenzend sind bodenständige Laubbäume II. Ordnung wie Hainbuche, Feld-Ahorn, Vogel-Kirsche und die o. g. Sträucher zu pflanzen. Der Pflanzabstand in den Reihen hat 1,5 x 1,5 Meter zu betragen. Die Gehölze (außer Vogel-Kirsche, Wildbirne und Wildapfel) sind ab dem 10. Standjahr im 5-jährigen Rhythmus abschnittsweise auf-den-Stock-zu-setzen. Es sind Arten der folgenden Pflanzenauswahlhilfe zu verwenden.

##### Pflanzenarten:

Bäume 2. Ordnung: Vogel-Kirsche (Prunus avium), Eberesche, bzw. Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Wildbirne (Pyrus communis), Wildapfel (Malus sylvestris)

##### Sträucher:

Schlehe (Prunus spinosa), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Haselnuss (Corylus avellana), Hunds-Rose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Blut-Hatriegel (Cornus sanguinea)

##### Pflanzgröße / Pflanzabstand:

Bäume 2. Ordnung: Heister, 2-3 x verpflanzt, 150 - 175 cm, Pflanzung unregelmäßig in Trupps zu 3 - 4 Pflanzen auf 50 % der Fläche  
Pflanzverhältnis:  
Sträucher: v. Strauch, 3 - 5 Triebe, 100 - 150 cm  
Pflanzabstand: 1,50 x 1,50 m, Dreiecksverband

Alle Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht zu ersetzen.

##### 5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

##### Straßenverkehrslärm

Für Büroräume muss das erforderliche resultierende Schalldämmmaß R<sub>w</sub>res für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens 40 dB und für Aufenthaltsräume von Wohnungen mindestens 45 dB betragen.

##### B. Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 BauO NW

##### 1. Werbeanlagen

- Werbeanlagen mit Blink- und /oder Wechselbeleuchtung sowie Fahnenmasten sind unzulässig.
- Werbeanlagen an Fassaden sind flächig anzuordnen. Von der Gebäudekante der einzelnen Gebäudeabschnitte ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.
- 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, Orgänge usw.) der Fassade nicht verdeckt werden.
- Auf Dachflächen sind Werbeanlagen jeglicher Art unzulässig.
- 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.

### Planzeichenerklärung

#### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1. Art der baulichen Nutzung

**GE** Gewerbegebiet

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl

OK max. Maximale Höhe baulicher Anlagen (-OK-) in Meter (m) über Normal Null (ü.NN)

##### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**Baugrenze**

##### 4. Verkehrsflächen

**Straßenbegrenzungslinie** auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

##### 5. 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)**

**B1** Begrünnungs- und Gestaltungsmaßnahme

#### 6. Sonstige Planzeichen

**St** Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung: Stellplätze mit ihren Zufahrten

**GFL** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Grundstückseigentümers Flurstücke 1894 und 2174

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (B-Plan)**

#### B. Gestalterische Festsetzungen

PD / FD Zulässige Dachformen: PD = Pultdach, FD = Flachdach

0-25° Zulässige Dachneigung in Grad

#### C. Planzeichen der Planunterlage / Vermassung

**Flurstücksgrenze**

2175 Flurstücksnummer

**zb** Gebäudebestand

**196,57** Geländebestandshöhe im Meter (m) über Normal Null (ü.NN)

**.....** Höhenlinie in Meter (m) über Normal Null (ü.NN)

### Hinweise

#### 1. Hinweis Boden

Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderen Orts abgetragen wurde, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 m³ bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen.

#### 2. Hinweis Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Gummersbach als „Untere Denkmalbehörde“ unverzüglich zu informieren. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten.

### Anlagen

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung mit Umweltbericht. Zu diesem Bebauungsplan gehört ein "Landschaftspflegerischer Fachbeitrag". Zu diesem Bebauungsplan gehört eine "Artenschutzrechtliche Prüfung".

### Rechtsgrundlagen (in der jeweils gültigen Fassung)

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -Baunutzungsverordnung- (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts -Planzeichenverordnung 1990- (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
4. Baordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294).
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. 1994 S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2013 (GV. NRW. 2013 S. 878).
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) -Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege- vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 6. Juni 2013 (BGBl. I S. 1482).
7. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749).

### Entwurfsplanung

**HKS**  
Gierhard Kunze  
Dipl.-Ing. Städtebau  
STADT - UMWELT  
Seelbacher Weg 86  
57072 Siegen  
Tel.: 0271-3136-210  
Fax: 0271-3136-211  
Mail: h-k-siegen@t-online.de

*Kunze*  
gez. Dipl.-Ing. G. Kunze  
Siegen, den 05.11.2015

### Verfahrensvermerke

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

#### Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss des BPU-Aussch. vom 29.09.2015 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt worden. Der BPU-Aussch. hat am 29.09.2015 gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 i. V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird bei diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Gummersbach, den 30.09.2015

(Siegel) (Stadtverordneter) (Stadtverordneter)

#### Offenlegung

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 27.01.2016 bis 29.02.2016 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Gummersbach, den 01.03.2016

(Siegel) (Bürgermeister)

#### Erneute Offenlegung

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) i. V. mit § 4a (3) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich erneut öffentlich ausgelegen.

Gummersbach, den .....

(Siegel) (Bürgermeister)

#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat diesen, entsprechend seiner Beschlussfassung über Anregungen geänderten und ergänzten, Bebauungsplan am 22.03.2017 gemäß § 7 Gemeindeordnung, § 10 BauGB und § 86 BauO NW als Satzung beschlossen.

Gummersbach, den 23.03.2017

(Siegel) (Bürgermeister) (Stadtverordneter)

#### 1. Ausfertigung

Diese Ausfertigung stimmt mit dem Original-Bebauungsplan in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 22.03.2017 überein.

Gummersbach, den .....

(Siegel) (Bürgermeister)

#### Bekanntmachung

Dieser Bebauungsplan ist mit der am ..... angeordneten amtlichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am ..... in Kraft getreten.

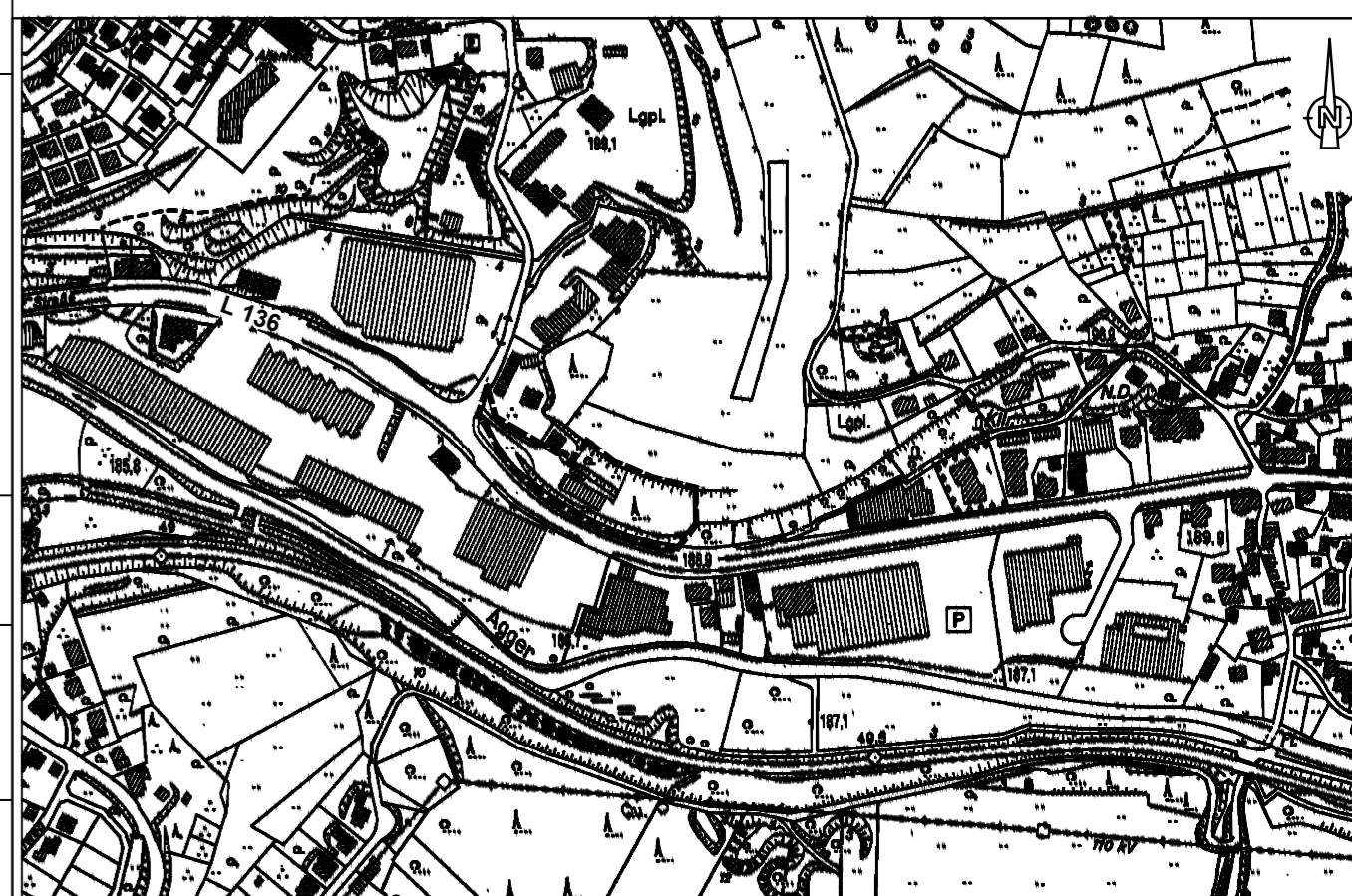
Gummersbach, den .....

(Siegel) (Bürgermeister)

#### Einsichtnahme in den Bebauungsplan

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB vom Tage der ortsüblichen Bekanntmachung im Fachbereich 9 Stadtplanung der Stadt Gummersbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

### Übersichtslageplan M.: 1:5.000



© Geobasisdaten: rio.obk.de

# STADT GUMMERSBACH

## Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 295 "Niederseßmar - Bernberger Straße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren

M.: 1:500 i.O.