PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO

Das gem. § 11(2) BauNVO festgesetzte Sondergebiet (SO) dient vorwiegend der Unterbringung von Anlagen für gesundheitliche Zwecke zur Behandlung von Nierenerkrankungen.

Innerhalb des mit SO festgesetzten Baugebietes sind **nur** zulässig:
- Arztpraxen
- Ambulante Kliniken

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

Zulässige Höhe baulicher Anlagen (FH = Fassadenhöhe)
gemäß § 16(2) 4. i.V. mit § 18(1) BauNVO

1. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (FH=Fassadenhöhe) ergibt sich, in der Mitte der jeweiligen Fassadenteile gemessen, für jedes Einzelgebäude aus dem Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut und der zutreffenden OK geplantes Gelände.

2. Die angegebenen Werte sind Maximal-Werte (Höchstmaß).

Die Fassadenhöhen sind wie folgt beschrieben festgesetzt:

Zulässige Höhe baulicher Anlagen in Meter (Fassadenhöhe)

Baugebiet	bergseitige Fassadenhöhe (FH-b)	talseitige Fassadenhöhe (FH-t)
SO	8.00	12.00

3. Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Gemäß § 22 (2) BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß §9 (1) Nr. 24 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Teilfläche des Sondergebietes; wird für die Außenbauteilflächen (Dächer, Wände, Fenster) ein nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" erforderliches resultierendes Bau-Schalldämmmaß (erf. R`w,res) von 35 dB festgesetzt.

Die zuvor genannte DIN 4109 (in der cerzeit aktuellen Fassung) kann bei der Beuth Verlag GmbH in 10772 Berlin bezogen werden und liegt auch zu jedermann Einsicht im Rathaus der Stadt Gummersbach bereit. Die Normen können auch bei den Normauslegestellen, z.Bsp. 50679 Fachhochschule Köln Hochschulbibliothek Abt. Bibl.-Ingenieurwissen oder 57076 Universität-Gesamthochschule Siegen Universitätsbibliothek, eingesehen werden.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gemäß § 9(1) Nr. 25 a BauGB

5.1 **Anzupflanzende Einzelbäume**
An den Standorten der in der Planzeichnung festgesetzten, anzupflanzenden Einzelbäumen ist jeweils ein Baum der folgenden Art als Hochstamm anzupflanzen.

Pflanzenauswahl

Schwedische Mehlbeere	(Sorbus intermedia)
Feldahorn	(Acer campestre)
Amberbaum	(Liquidambar styraciflua)
Platane	(Platanus acerifolia)

Pflanzgröße: Hochstämme 12/14, 3 x versch.

5.2 **Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen**
Je angefangene 700 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Baum der nachfolgenden Pflanzauswahl mit einem Stammumfang von 12/14 cm, 3 x verschult, zu pflanzen.

Pflanzenauswahl:

Spitzahorn	(Acer platanoides, auch in Sorten)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Hahnendorn	(Crataegus crus-galli)
Scharlach-Kastanie	(Aessculus xarnea "Briotil")
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia, auch in Sorten)
Elsbeerbaum	(Sorbus torminalis)
Feldahorn	(Acer campestre)
Gemeine Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)

• -- • -- •

VERFAHREN:

Katasternachweis
Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom ..... überein.

Gummersbach, den _____

_____
öffentlich best. Vermessungs- Ing.

(Siegel)

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

Gummersbach, den _____

_____
öffentlich best. Vermessungs- Ing.

(Siegel)

ENTWURF

Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH
Kleine Bergstraße 5 51643 Gummersbach

Gummersbach, den _____

_____ _____

Stadt Gummersbach
Baudezernat

Gummersbach, den _____

_____

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004. Auf Grund des Artikels 6 des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359). Neugefaßt durch Bek. v. 23.9.2004, zuletzt geändert durch 4 G v. 31.7.2009 I 2585.

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert am 22.04.1993, BGBl. I S. 466).

3. Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i.d.F. der Bek. v. 1. März 2000 (GV NRW S. 256). Letzte Änderung vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S.863).

4. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

5. Zeichenvorschrift für Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen - Zeichenvorschrift - Riß NRW - (ZV-Riß) Rd.Erl. des Innenministeriums vom 06.06.1997 - III C4 - 7120.

6. Gemeindeordnung für das Land NRW (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW S.666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Mai 2011(GV. NRW. S.270) und durch Gesetz vom 24. Mai 2011 (GV. NRW. S.271), jeweils in Kraft getreten am 4. Juni 2011.

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom .....

Verfahren

Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss

Der Bebauungsplanes Nr. 267 „Gewerbepark Sonnenberg-Nord" ist durch Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses (BPU) vom 12.07.2011 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt worden. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat am .2011 gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplanes auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Gummersbach, den .2011

(Siegel) _____ (Stadtverordneter) _____ (Bürgermeister)

Offenlegung

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB in der Zeit vom .2011 bis .2011 (einschließlich) öffentlich ausgelegen.

Gummersbach, den .2011

(Siegel) _____ (Bürgermeister)

Änderung nach der Offenlage:

Der Rat der Stadt Gummersbach hat gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 267 „Gummersbach - An der Burt / Nierenzentrum" wie folgt zu ändern:
Neuformulierung der Textlichen Festsetzung Nr. 4:

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß §9 (1) Nr. 24 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Teilfläche des Sondergebietes; wird für die Außenbauteilflächen (Dächer, Wände, Fenster) ein nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" erforderliches resultierendes Bau-Schalldämmmaß (erf. R`w,res) von 35 dB festgesetzt.

Die zuvor genannte DIN 4109 (in der derzeit aktuellen Fassung) kann bei der Beuth Verlag GmbH in 10772 Berlin bezogen werden und liegt auch zu jedermann Einsicht im Rathaus der Stadt Gummersbach bereit. Die Normen können auch bei den Normauslegestellen, z.Bsp. 50679 Fachhochschule Köln Hochschulbibliothek Abt. Bibl.-Ingenieurwissen oder 57076 Universität-Gesamthochschule Siegen Universitätsbibliothek, eingesehen werden.

Gummersbach, den .2011

(Siegel) _____ (Bürgermeister) _____ (Stadtverordneter)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 267 einschließlich der geänderten und ergänzten Teile nach der Offenlegung entsprechend seiner Beschlussfassung über Stellungnahmen gemäß §2 Abs. 1 i.V. mit § 10 BauGB und § 7 Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

Gummersbach, den 2011

(Siegel) _____ (Bürgermeister) _____ (Stadtverordneter)

Ausfertigung

Diese Ausfertigung stimmt mit dem Original des Bebauungsplanes Nr. 267 in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom .2011 überein.

Gummersbach, den .2011

(Siegel) _____ (Bürgermeister)

Bekanntmachung

Der Bebauungsplan Nr. 267 ist mit der am ..... angeordneten amtlichen Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 10 BauGB am ..... in Kraft getreten.

Gummersbach, den .....

(Siegel) _____ (Bürgermeister)

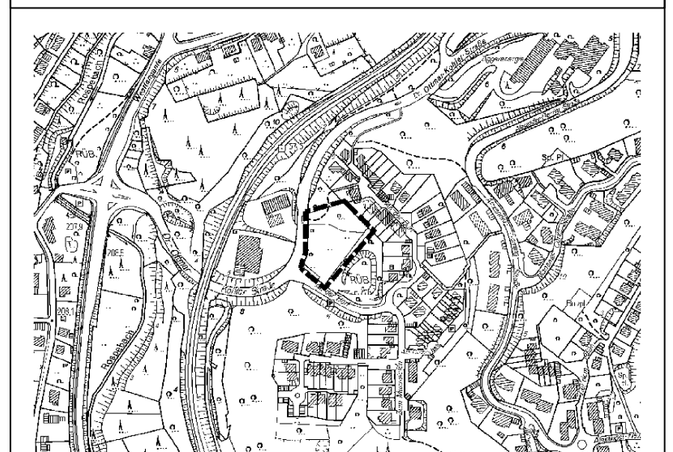
Legende:

SO	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Anlagen für gesundheitliche Zwecke
o	offene Bauweise
0,6	Grundflächenzahl
(1,2)	Geschoßflächenzahl
FH - siehe Textl. Fest.	Fassadenhöhe (Höhe baulicher Anlagen) gemäß Textlicher Festsetzungen
DN max. 15°	maximal zulässige Dachneigung: 15 °
	Baugrenze gemäß BauNVO
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung:
	- Parkanlage
	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	anzupflanzender Einzelbaum
	zu erhaltender Einzelbaum
GFL VT	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten:
VT	VT = Versorgungsträger
	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
LPB IV	Lärmpegelbereich IV, in dem ein resultierendes Bauschalldämmaß (R`w,res) von 35 dB, gemäß DIN 4109, einzuhalten ist
z.B. 6,00	Bemaßung in Meter
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes

Darstellung des Bestandes / Planzeichen ohne Festsetzungscharakter:

	vorhandene Grenzen, Grenzpunkte
	Wohn-Gebäude
	Gebäude ohne Wohnnutzung
280.86	Böschung mit Höhenkote in m üNN
×236.60	Höhenpunkt mit Angabe in m üNN
z.B. 2314	Flurstücksnummer
	Laubbaum

Übersichtsplan M. ca. 1 : 5000,genordet
Auszug aus der Deutschen Grundkarte (DGK5),
Copyright OBK



Stadt Gummersbach
Bebauungsplan Nr. 267

"Gummersbach - An der Burt / Nierenzentrum"

Maßstab 1: 500