

STADT GUMMERSBACH

Textliche Festsetzungen

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „Bernberg-Süd“

Stand: 30.04.2014

Bearbeitung:

**hellmann + kunze siegen
städtebau & landschaftsplanung
dipl.-ing. g. kunze, architektur & stadtplanung**

seelbacher Weg 86
57072 siegen

Telefon: 0271 / 313621-0
Fax: 0271 / 313621-1
E-mail: h-k-siegen@t-online.de

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Nutzungsart

Zulässig sind nur Wohnanlagen für betreutes (selbstständiges) Wohnen für Senioren als Hauptnutzung. Weiterhin zulässig sind kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Nutzungen, die der Hauptnutzung räumlich und funktional untergeordnet sind, sowie die dazugehörigen Stellplätze und Büroräume.

2. Maß der baulichen Nutzung (Höhe baulicher Anlagen)

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (FH) in Meter (m) über dem natürlichen Gelände. Ausgenommen von der v.g. Höhenfestsetzung sind untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Schornsteine und Antennenanlagen.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

3.1 Vermeidungsmaßnahme V 1

Feuerwehrumfahrten und Stellplätze auf dem Baugrundstück sind als infiltrationsfähige Oberflächenbefestigungen herzustellen, wie z. B. als breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine. Ein versiegelter Unterbau ist unzulässig.

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

4.1 Begrünungs- / Gestaltungsmaßnahme B 1 „Abschirmungs- und Freiflächengrün“,

Die in der Planzeichnung mit der Kennziffer B 1 festgesetzten Flächen sind als Vegetationsflächen (Bepflanzung mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern) zu gestalten. Es ist eine mind. 3,00 m breite frei wachsende Hecke mit heimischen Laubgehölzen anzulegen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht mit einheimischen, bodenständigen Arten zu ersetzen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der beigefügten Artenliste zu wählen.

Pflanzenauswahlliste Bäume 2.Ordnung: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche/ Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Weiß- / Sandbirke (*Betula pendula*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Traubenkirsche (*Prunus padus*)

Pflanzenauswahlliste Sträucher: Haselnuss (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Holunder (*Sambucus racemosa*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundsrose (*Rosa canina*), Weinrose (*Rosa rubiginosa*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Blut-Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Efeu (*Hedera helix*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Besenginster (*Cytisus scoparius*)

Pflanzgrößen:

Bäume: Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-200 cm,

Sträucher: Strauch, 2-3 x verpflanzt, 80-100 cm;

Pflanzabstand/-verhältnis/-verband: 1 x 1 m bei Sträuchern, Heister unregelmäßig in Trupps je 3-4 Stück mit einem Flächenanteil von 20%, Dreiecksverband;

Pflege: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege im 2. und 3.Jahr, Unterhaltungspflege

4.2 Begrünungs-/ Gestaltungsmaßnahme B 2

Freiflächen „Seniorenwohnungen“ / Private Grünflächen „Gartenland“:

Die gebäudebezogenen nutzbaren Freiflächen der Seniorenresidenz und die privaten Grünflächen, Zweckbestimmung „Gartenland“ sind mit Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen zu gestalten. Je angefangene 200 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen. Die Anpflanzung von Obstbäumen (Halbstamm, Buschbäume) ist zulässig. Die Verwendung nicht heimischer Baum- und Straucharten ist untergeordnet zulässig. Bei der Anpflanzung sind folgende bodenständigen Gehölzarten aus den beigefügten Artenlisten zu wählen.

Pflanzenauswahlliste Bäume 2.Ordnung:

Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche/Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Holz-Birne (*Pyrus communis*), Apfel (*Malus sylvestris*)

Pflanzenauswahlliste Sträucher:

Glanzrose (*Rosa nitida*), Strauchrosen, Kletterrosen (*Rosa spec.* in Sorten), Rote Sommerspiere (*Spiraea bumalda* in Sorten), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hundsrose (*Rosa canina*), Weinrose (*Rosa rubiginosa*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Blut-Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Efeu (*Hedera helix*), Sommerflieder (*Buddleia davidii* in Sorten), Weigelie (Weigela-Hybride in Sorten), Forsythie (*Forsythia intermedia*)

Pflanzgröße: Bäume: Bäume 2. Ordnung: 3x verpflanzt, m.B., StU 16-18
 Sträucher: 2x verpflanzt, o.B., 60 -100

Pflanzenauswahlliste Obstbäume:

Apfelsorten: Klarapfel, Boskoop, Goldparmäne, Rheinischer Bohnapfel, Winterrambur;
Birnsorten: Gute Luise, Gute Graue, Katzenkopf;
Kirschensorten: Rote Knorpelkirsche, Büttners Gelbe Knorpelkirsche, Geisepitter;
Pflaumensorten: Deutsche Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge sowie diverse oberbergische Lokalsorten;

Pflanzgröße: Halbstamm, Stammumfang mind. 7 cm, Kronenansatz in 1,20 m Höhe; Buschbaum, Stammumfang mind. 7 cm, Kronenansatz in 0,60 m Höhe

Pflanzabstand: 10 x 10 m (Halbstamm); 5 x 5 m (Buschbaum)

Pflege: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege im 2. und 3.Jahr, Unterhaltungspflege

Die Verwendung weiterer hier nicht aufgeführter nicht heimischer Laubgehölze, wie z.B. Weigelie, ist zulässig, solange deren Anteil nicht 30 % übersteigt. Der Anteil an Nadelgehölzen ist zulässig, wenn deren Anteil nicht 10 % übersteigt.

Stellplatzbegrünung:

Auf den Stellplatzflächen ist je angefangene 100 qm Stellplatzfläche ein Laubbaum 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.

Pflanzenauswahlliste:

Bäume 1. Ordnung: Stieleiche (Quercus robur), Spitzahorn (Acer platanoides), Winterlinde (Tilia cordata).

Pflanzgröße: Hochstamm, 3-4 x verpflanzt, StU 16-18 cm;

Anpflanzung einer Baumreihe:

Auf der Grundstücksfläche ist entlang des westlichen Wirtschaftsweges Parzelle 464 eine Baumreihe aus bodenständigen Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht mit einheimischen bodenständigen Arten aus der nachfolgenden Pflanzenauswahlliste zu ersetzen.

Erhalt einer Baumreihe:

Die nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Baumreihe ist zu erhalten. Da Wurzelwerk und Kronen in das Plangebiet hineinragen, sind, insbesondere während der Bauphase, aber auch anschließend, Beschädigungen an Wurzelwerk und Kronen zu vermeiden.

Pflanzenauswahlliste:

Bäume: Vogel-Kirsche (Prunus avium), Winterlinde (Tilia cordata), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Stiel-Eiche (Quercus robur), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Eberesche / Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

Pflanzgröße: Bäume 1. oder 2. Ordnung: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, StU 16-18 cm,

Pflanzabstand: ca. 10 m

4.3 Ausgleich des geplanten Eingriffs

Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, der nicht innerhalb des Plangebietes stattfindet, erfolgt gemäß § 9 Abs. 1a BauGB über das Ausgleichsflächenkonzept der Stadt Gummersbach auf der Ausgleichsfläche bei Piene.

B. Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 BauO NW

1. Dachform und Dachneigung

Es sind nur Flach- und Pultdächer mit Dachneigungen von 0-25° zulässig.

2. Solaranlagen / Parabelspiegel

Eine Abweichung von der festgesetzten Dachneigung und/oder der festgesetzten Fassadenhöhe ist durch die Errichtung von Solarenergieanlagen auf Dachflächen ausnahmsweise zulässig.

3. Fassadengestaltung

Die Verwendung von Werkstoffen mit spiegelnden Oberflächen sowie Werkstoffimitationen aller Art, wie z. B. Kunststoff-Fassadenplatten mit Schieferstruktur oder Teerpappen ist nicht zulässig. Solaranlagen sind von dieser Gestaltungsfestsetzung ausgenommen.

4. Stellplätze für Abfallbehälter

Außerhalb von Gebäuden sind Abfallbehälter so unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sind.

5. Nebenanlagen auf privaten Grünflächen „Gartenland“ und gärtnerisch genutzten Freiflächen

Auf den privaten Grünflächen, Zweckbestimmung „Gartenland“ sowie den gärtnerisch genutzten Freiflächen ist die Unterbringung von Kleingärten zulässig. Nebenanlagen wie z.B. Gartenlauben, Gewächshäuser sind hier in „privatgartenüblicher“ Größe zulässig. Diese v.g. Gebäude ohne Aufenthaltsräume sind bis zu 30 m³ Brutto-Rauminhalt je Anlage und maximal 300 m³ insgesamt zulässig.

C. 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.