



A. Planzeichenerklärung Nutzungsschablone

Art der Nutzung	
Bauweise	max. Gebäudehöhe in m ü NHN
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform und Dachneigung	

1. Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1,0 Geschossflächenzahl (GFZ)
- m ü NHN maximale Gebäudehöhe in m über Normalhöhennull

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

- Baugrenze
- Offene Bauweise

4. Dachform, Dachneigung

- SD Satteldach
- WD Walmdach

5. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Geltungsbereich

6. Planzeichen ohne Normcharakter

- Bestandsgebäude mit Nebengebäuden und Hausnummer
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt und Flurstücksnummer

B. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO

Für die Mischgebiete MI 3 und MI 4 werden folgende Nutzungsarten festgelegt:

- Zulässig sind
- Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Nicht zulässig sind
- Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 Einzelhandelsbetriebe

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

MI 3
Für das MI 3 wird eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,4 festgesetzt. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 248 m ü NHN festgesetzt.

MI 4
Für das MI 4 wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,0 festgesetzt. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 244 m ü NHN festgesetzt.

3. Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Bauweise
Für die Mischgebiete MI 3 und MI 4 wird eine offene Bebauung gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Darstellung der Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

4. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Schutzgut Tiere
Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) notwendig. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums ist durch

eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.

- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf zukünftig versiegelte bzw. überbaute Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.
- Eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit der gebäudebewohnenden Fledermäuse und Vögel gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Sollten im Plangebiet Gebäude zurückgebaut werden, sind diese vor Abbruch auf das Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln zu untersuchen. Es ist eine Sichtkontrolle der Gebäude auf Spuren, Quartiere und Individuen von Fledermäusen und Vögeln durchzuführen. Sollten bei der Untersuchung entsprechende Hinweise gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Oberbergischen Kreises abzustimmen.

Schutzgut Pflanzen

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sollten auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt bleiben. Weiterhin ist die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – zu beachten. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden

- nichts gelagert wird
- keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden.

Schutzgut Boden

Eine Beeinträchtigung nicht direkt überbauter Böden in den Randbereichen wird zuverlässig verhindert, indem im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z. B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt werden. Es gelten die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten).

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Schutzgut Wasser

- Vermeidung der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen
- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen bzw. Verwendung von biologisch abbaubaren Alternativen, z. B. Hydrauliköl

C. Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 89 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

Abfallbehälter

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

Dächer und Dachaufbauten

Dachform, Dachneigung
Im Mischgebiet MI 3 sind an Hauptgebäuden folgende Dachformen zulässig:
Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45°.

Bei Nebengebäuden sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer und deren Kombination zulässig.

Im Mischgebiet MI 4 sind an Hauptgebäuden folgende Dachformen zulässig:
Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45°.
Walmdächer und Unterformen von Walmdächern mit einer Neigung von 22° bis 35°. Dachterrassen sind ebenfalls zulässig.

Bei Nebengebäuden sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer und deren Kombination zulässig.

Dachaufbauten und Dachausschnitte

Im gesamten Plangebiet sind Dachaufbauten ab einer Dachneigung von 38° bis zu einer Gesamtlänge von 3/5 der Trauflänge zulässig. Von den Ortsgängen ist ein Abstand von 1/5 der Traufhöhe einzuhalten. Dachausschnitte sind nicht zulässig.

Dacheindeckung, Material, Farbe

Bei geneigten Dächern sind nur dunkelgraue bis schwarze sowie rotbraune Materialien zulässig. Nicht zulässig sind Bitumenpappe oder Kunststoff bei einer Dachneigung von mehr als 15%. Flachdächer sind zu begrünen oder mit Kies abzudecken. Hiervon ausgenommen sind Dachterrassen.

Fassadengestaltung

Als Einfriedungen sind nur Mauern, Hecken und Zäune mit begleitenden Hecken zulässig.

Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur Mauern, Hecken und Zäune mit begleitenden Hecken zulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Werbeanlagen mit Blink- und/oder Wechselbeleuchtung sowie Fahnenmasten sind unzulässig.

Stellplätze
Bei der Errichtung ebenerdiger Stellplatzanlagen und Kfz-Abstellflächen ist für je 5 Stellplätze ein hochwachsender Laubbaum, mindestens jedoch 2, auf dem zugehörigen Grundstück anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

Stellplatzanlagen oder Kfz-Abstellflächen mit mehr als 4 Stellplätzen sind unter Berücksichtigung der vorgenannten Festsetzungen, bis auf den Zufahrtsbereich, zur öffentlichen Verkehrsfläche und zur Nachbargrenze mit einem mindestens 2 m breiten Planzstreifen abzugrenzen.

D. Hinweise

Artenschutz

Der Bauherr/die Bauherrin darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Kammmolch, Kleiner Wasserfrosch, Laubfrosch, Kreuzkröte, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Sollte eine der besonders geschützten Arten bei Baumaßnahmen vorgefunden werden, ist das Umweltamt des Oberbergischen Kreises (Tel.: 02261 88-6718) von dem Fund zu unterrichten und die Baumaßnahme bis auf weiteres zu stoppen. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG. Das Umweltamt des Oberbergischen Kreises kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG erteilen, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelrunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Gummersbach als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 02261 87-1308) und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmälern entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

VERFAHRENSVERMERKE

<p>Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss des SID-Aussch. vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt worden. Der SID-Aussch. hat am _____ gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.</p>	<p>Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt hat diesen, entsprechend seiner Beschlussfassung über Anregungen geänderten und ergänzten, Bebauungsplan am _____ gemäß § 7 Gemeindeordnung, § 10 BauGB und § 86 BauO NW als Satzung beschlossen.</p>	<p>Bekanntmachung Dieser Bebauungsplan ist mit der am _____ angeordneten amtlichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am _____ in Kraft getreten.</p>
<p>Gummersbach, den _____</p> <p>(Siegel)</p> <p>(Stadtverordneter)</p> <p>(Stadtverordneter)</p>	<p>Gummersbach, den _____</p> <p>(Siegel)</p> <p>(Bürgermeister)</p> <p>(Stadtverordneter)</p>	<p>Gummersbach, den _____</p> <p>(Siegel)</p> <p>(Bürgermeister)</p>
<p>Offenlegung Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich öffentlich ausgelegen.</p> <p>Gummersbach, den _____</p> <p>(Siegel)</p> <p>(Bürgermeister)</p>	<p>1. Ausfertigung Diese Ausfertigung stimmt mit dem Original-Bebauungsplan in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom _____ überein</p> <p>Gummersbach, den _____</p> <p>(Siegel)</p> <p>(Bürgermeister)</p>	

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV), Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes 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

Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086) geändert worden ist

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. 1994 S. 666), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490) geändert worden ist



Bebauungsplan Nr. 74 "Gummersbach - Mühlensessmar" 2. Änderung **ENTWURF**

Stand: 17.08.2023 M 1:500
Kartengrundlage: Oberbergischer Kreis

