



Zeichenerklärung

- 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - Zweckbestimmung Feuerwehrrätehaus
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
 - max. zulässige Gebäudehöhe in Meter über NNH GH 423,80m ü. NNH
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - offene Bauweise
 - Baugrenze
- 4. Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 89 BauO NW)
 - Dachformen und Dachgestaltung: Zulässig sind Flachdächer
- 5. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- 6. Flächen für die Landwirtschaft und Wald** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
 - Flächen für Wald
- 7. 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
- 8. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Anpflanzung einer Hecke mit Bäumen
- 9. Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
 - Höhepunkt der Geländeherrichtung in m ü. NNH

- 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
Fallarbeiten im Plangebiet sind in der Zeit vom 1. Oktober bis ausschließlich 1. März gestattet. Müssen Fallarbeiten bzw. Gehölze außerhalb dieser Zeit durchgeführt bzw. beseitigt werden, so erfolgt die Freigabe durch die Stadt Gummersbach auf Basis einer gutaechterlichen 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 Regiosaatgut anzusäen.

Gehölzliste des Oberbergischen Kreises:

Bäume: Artname wiss.	Artname deutsch	Sträucher: Artname wiss.	Artname deutsch
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Corylus avellana	Hasel
Acer campestre	Feldahorn	Craegagus spec.	Weißdorn
Alnus glutinosa	Roterle	Frangula alnus	Faulbaum
Betula pendula	Hängebirke	Ilex aquifolium	Stechpalme
Betula pubescens	Moorbirke	Prunus spinosa	Schlie
Carpinus betulus	Hainbuche	Rosa arvensis	Feldrose
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa canina	Hundsrose
Fagus sylvatica	Rotbuche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Fraxinus excelsior	Esche	Sambucus racemosa	Roter Holunder
Malus sylvestris	Holzappel	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Populus tremula	Zitterpappel		
Prunus avium	Vogelkirsche		
Pyrus pyrastor	Wildbirne		
Quercus robur	Stieleiche		
Quercus petraea	Traubeneiche		
Sorbus aucuparia	Vogelbeere		
Tilia cordata	Winterlinde		
Tilia platyphyllos	Sommerlinde		
Ulmus glabra	Bergulme		
Ulmus carpinifolia	Feldulme		

Es sind Arten regionaler Herkunftsgebiete zu verwenden

Nutzungsschablone

F	O	Fläche für Gemeinbedarf	Bauweise
0,4		Grundflächenzahl	
FD	GH 423,80m ü. NNH	Dachform	max. zulässige Gebäudehöhen in m ü. NNH

10. Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Landschaftsschutzgebiet Marienheide-Lieberhausen

- 11. Sonstige Darstellungen**
- 893 vorhandene Flurstücksgrenzen / Flurstück mit Nr.
 - 4,50 Vermaßung in m
 - vorhandene Böschung (Bestand)
 - vorhandene Sträucher und Bäume

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 Feuerwehrrätehaus (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

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 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 221) 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 Nr. 176) geändert worden ist.
BAU NRW: Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 2019 und am 01. Januar 2019 (GV. NRW, S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW, S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021.
GO NRW: Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW, S. 860) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW, S. 1072), in Kraft getreten am 1. Juni 2022 durch Bekanntmachung vom 7. März 2022 (GV. NRW, S. 288).
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW, S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW), in Kraft getreten am 21. November 2015.
Planzeichnenerverordnung (PlanZV 90) : Planzeichnenerverordnung 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: 2018-01: Schallschutz im Hochbau -Teil 1: Mindestanforderungen.
Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Normen liegen bei der Stadt Bergneustadt zu jedem beliebigen Zeitpunkt vor.
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 gefasst.
Gummersbach, den
(Siegel) (Stadtverordneter) (Stadtverordneter)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom bis einschließlich 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 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
Gummersbach, den
(Siegel) (Stadtverordneter) (Stadtverordneter)

Offenlegung
Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis (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 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 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 angeordneten amtlichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am 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.

Stadt Gummersbach

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

M. 1:500

Planungsbüro Schumacher GmbH Oststraße 8 D-51674 Wiehl Telefon +49 (0) 2262 - 72050 info@bs-schumacher.de www.bs-schumacher.de Anlagenr. Köln HRB 94421 Geschäftsführung Dipl.-Ing. Jörg Timmermann	Projekt Nr. 1806 Status VE Datum 1806-8P bearbeitet Neuhaus gezeichnet Jansen/Dm. Projektleiter Neuhaus Aufgestellt: Wiehl, Dezember 2023
--	---