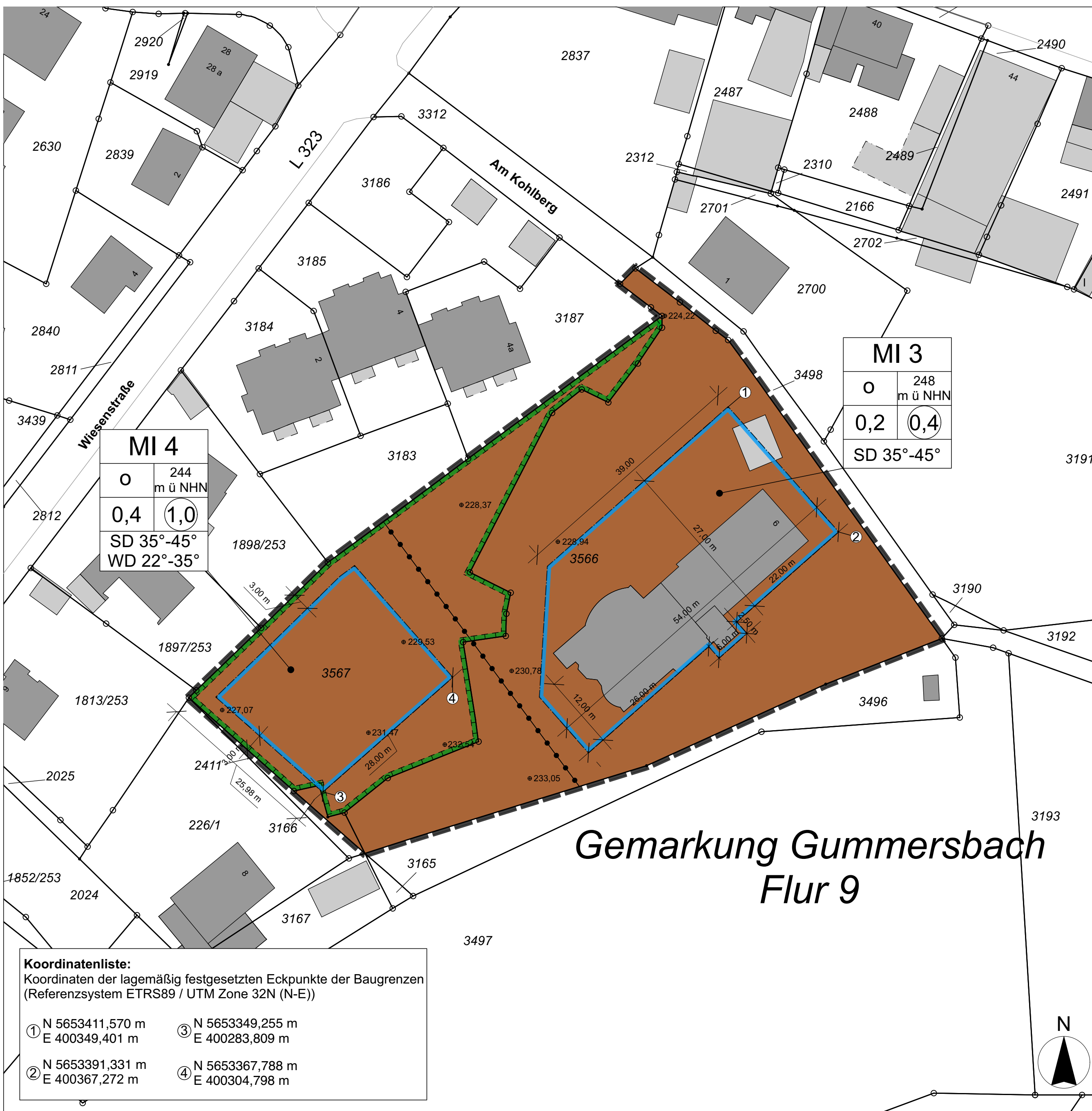




VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB) Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung der Stadt Gummersbach hat am 07.09.2023 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Gummersbach Mühlensessmar" beschlossen. Gummersbach, den ____ (Siegel) (Stadtverordneter) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) Die Planung hat in der Zeit vom 30.10.2023 bis einschließlich 30.11.2023 im Rathaus der Stadt Gummersbach, Rathausplatz 1, 51643 Gummersbach, öffentlich ausgelegen. Gummersbach, den ____ (Siegel) (Bürgermeister) Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.10.2023 über die Planung informiert und zur Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum 30.11.2023 aufgefordert. Gummersbach, den ____ (Siegel) (Bürgermeister)	Beschluss zur Beteiligung (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung der Stadt Gummersbach hat am 01.02.2024 den Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Gummersbach, den ____ (Siegel) (Bürgermeister) Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 24.02.2024 in der Zeit vom 26.02.2024 bis einschließlich 26.03.2024 im Rathaus der Stadt Gummersbach, Rathausplatz 1, 51643 Gummersbach, öffentlich ausgelegen. Gummersbach, den ____ (Siegel) (Bürgermeister)	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.02.2024 über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum 26.03.2024 aufgefordert. Gummersbach, den ____ (Siegel) (Bürgermeister) Abwägungsbeschluss Der Rat der Stadt Gummersbach hat am ____ über die vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beraten und beschlossen. Gummersbach, den ____ (Siegel) (Bürgermeister) Satzungsbeschluss (gemäß § 10 Abs. 1 BauGB) Der Rat der Stadt Gummersbach hat die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Gummersbach Mühlensessmar“ bestehend aus der Planzeichnung, Text sowie der Begründung mit Anlagen und Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung am ____ als Satzung beschlossen. Gummersbach, den ____ (Siegel) (Bürgermeister)	Bekanntmachung/ Bebauungsplanes (gemäß § 10 Abs. 3 BauGB) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist am ____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist somit am ____ in Kraft getreten. Gummersbach, den ____ (Siegel) (Bürgermeister) Geometrische Eindeutigkeit Die Übereinstimmung des Bebauungsplanduplikats mit der rechtskräftigen Fassung wird hiermit bestätigt. Gummersbach, den ____ (Siegel) (Bürgermeister)	Inkrafttreten des Gummersbach, den ____ (Siegel) (Bürgermeister)
--	---	--	--	--

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. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Geltungsbereich

7. 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 Veraltungen 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. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Auf der gekennzeichneten Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Flurstück 3567 in der Gemarkung Gummersbach, Flur 9) sind auf einer Fläche von 630 m² heimische Bäume und Sträucher anzupflanzen. Zur Pflanzung sind die nachfolgend aufgeführten Pflanzarten und

-qualitäten zu verwenden. Der Anteil der Bäume II. Ordnung muss mindestens 20 % betragen.

Pflanzliste 1 – Bäume II. Ordnung
Vogel-Kirsche (Prunus avium), Eberesche bzw. Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Wildbirne (Pyrus communis), Wildapfel (Malus sylvestris), Schwarz-Erle (Alnus glutinosa), Weiden (Salix spec.), Sand-Birke (Betula pendula)

Pflanzabstand: unregelmäßig in Trupps zu 3–4 Pflanzen
Pflanzqualität: Heister, 2–3 x verpflanzt, 150–175 cm

Pflanzliste 2 – Sträucher
Schlehe (Prunus spinosa), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Haselnuss (Corylus avellana), Hunds-Rose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Blut-Hartriegel (Cornus sanguinea), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Ohr-Weide (Salix aurita), Gewöhnliches Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

Pflanzabstand: 1,00 x 2,00 m, Dreiecksverband
Pflanzqualität: 3–5 Triebe, 100–120 cm bei mittel- bis hochwachsenden Sträuchern, 80–100 cm bei schwach wachsenden Sträuchern

Pflege
Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 3 Standjahren, Unterhaltungspflege.

C. Örtliche Bauvorschriften

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

Abfallbehälter
Außerhalb von Gebäuden sind Abfallbehälter, Schrottbehälter 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 Ortgängen ist ein Abstand von 1/5 der Trauflänge 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
Werkstoffimitationen, Teerpappe und spiegelnde Materialien sind nicht zulässig. Sichtbare Brandwände sind in Material und in der Farbgebung wie die angrenzende Fassade auszuführen.

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 Pflanzstreifen abzugrenzen.

D. Hinweise

Artenschutz / 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. 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 Quartiersnutzung durch Vögel sind.

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf zukünftig versiegelte bzw. überbaute Bereiche zu beschränken. Damit wird sicher- gestellt, 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 abzustimmen.

Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Gummersbach als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

Bodenschutz und Bodenbeschaffenheit

Eine Beeinträchtigung nicht direkt überbaubar 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. Im Bereich des Plangebietes liegen sog. tiefgründige Sand- oder Schuttböden mit hoher Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte vor (Braunerden und Gleye). Für Eingriffe in das Bodenpotenzial und die damit verbundene Inanspruchnahme durch Überbauung und sonstige Eingriffe entstehen Ausgleichverpflichtungen, die vom Verursacher zu tragen sind. Bei Auffälligkeiten im Untergrund während der Bauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb eines Karstgebietes liegt.

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.

Retlungswege

Es wird auf den § 5 der BauO NRW hingewiesen, damit die Zufahrten zu den jetzigen und zukünftigen Objekten auch für den Rettungsdienst und die Feuerwehr nach der aktuell gültigen Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Bau-bestimmungen (MVV TB), Anlage A 2.2.1.1/1 gegeben sind.

Waldabstand

Es wird darauf hingewiesen, dass das Bestandgebäude im Plangebiet den vom Landesbetrieb Wald und Holz empfohlenen Mindestabstand zum Wald unterschreitet. Hierdurch besteht eine latente Gefahr für Leib und Leben. Mögliche Alternativen, den Abstand einzuhalten, wären eine entsprechende Waldumwandlung oder die Schaffung eines breiten Waldrandes ohne Bäume 1. Ordnung innerhalb des Abstandsradius von 20 m. Dieser Waldrand müsste dann dauerhaft erhalten und als Waldrand bewirtschaftet und gepflegt werden. Alternativ kann zwischen den Eigentümern der betreffenden Grundstücke eine Haftungsverzichts-erklärung unterzeichnet werden. Die EigentümerInnen des Gebäudes "Am Kohlberg 6" wurden über den Sachverhalt informiert.

Wasser

Zum Schutz des Grundwassers und umliegender Gewässer sind folgende Vorgaben zu beachten:

- 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

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) 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 Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172) 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 5. März 2024 (GV. NRW. S. 136) geändert worden ist

Stadt Gummersbach

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

Gemarkung Gummersbach, Flur 9

Flurstücke 3166, 3566, 3567

Stand: 06.06.2024 M 1:500

Kartengrundlage: Oberbergischer Kreis

Planverfasser
Loth Städtebau und Stadtplanung
Marburger Tor 4-6
57072 Siegen
0271 - 67349477
info@loth-se.de