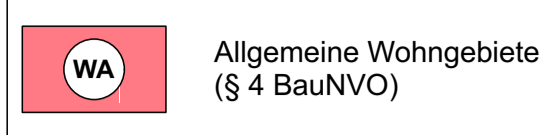
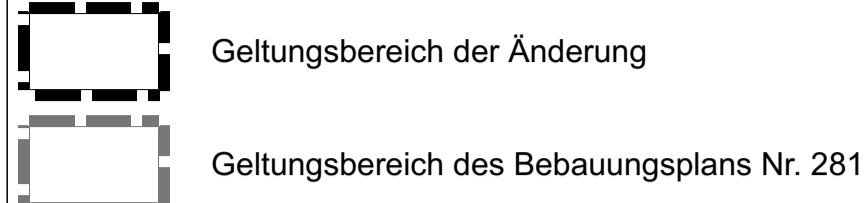


A. Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauNVO



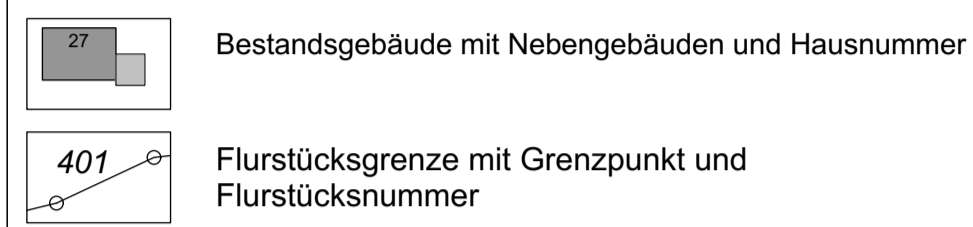
2. Sonstige Planzeichen



3. Kennzeichnungen



4. Planzeichen ohne Normcharakter



B. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO

Für den Bereich der Bebauungsplanänderung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Bereich der Bebauungsplanänderung sind die folgenden Nutzungen allgemein zulässig

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

C. Hinweise

Altlasten

Für das im Nordwesten des Plangebietes angrenzende Flurstück 978 liegt eine Eintragung im Altlast-Verdachtsflächen-Kataster des OBK vor. Es handelt sich um eine Altablagerung von Erdaushub mit erhöhten Arsengehalten. Die Fläche wurde teilweise saniert. Im westlichen Bereich des Flurstückes, also unmittelbar angrenzend an das Plangebiet der 1. Änderung, wurden die belasteten Erdmassen lediglich durch den Auftrag von Oberboden in einer Mächtigkeit von 40 cm gesichert. Es ist nicht auszuschließen, dass sich das leicht belastete Bodenmaterial auch auf das Flurstück 798 erstreckt. Nach einer Luftbildrecherche (Luftbild aus dem Jahr 1971) ist dies sogar wahrscheinlich. Der betreffende Bereich wird daher im Bebauungsplan als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Vor Eingriffen in den Boden ist eine Bodenuntersuchung durch den Bauherrn zu veranlassen und durch ein fachkundiges Büro durchzuführen. Die Ergebnisse sind der Baugenehmigungsbehörde sowie dem Umweltamt des Oberbergischen Kreises vorzulegen. Der Umgang mit dem Bodenaushub ist mit dem Umweltamt des Oberbergischen Kreises abzustimmen.

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 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, Umweltamt des Oberbergischen Kreises (Tel.: 02261 88-6718) 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

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 Verfrachtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

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.

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

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)

Beteiligung der Öffentlichkeit
(gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)
Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 15.06.2024 in der Zeit vom 17.06.2024 bis einschließlich 17.07.2024 im Rathaus der Stadt Gummersbach, Rathausplatz 1, 51643 Gummersbach, öffentlich ausgelegen.

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 12.03.2024 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 Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.06.2024 über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum 17.07.2024 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/ Inkrafttreten des 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
Es wird bescheinigt, dass die Planunterlage den Anforderungen nach § 1 der Planzeichenverordnung entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Gummersbach, den _____

(Siegel) (Bürgermeister)

Übereinstimmung
Die Übereinstimmung des Bebauungsplanduplikats mit der rechtskräftigen Fassung wird hiermit bestätigt.

Gummersbach, den _____

(Siegel) (Bürgermeister)

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 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) 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 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444) geändert worden ist

RECHTSGRUNDLAGEN



Bebauungsplan Nr. 281 "Gummersbach - Steinenbrück" 1. Änderung

Gemarkung Gummersbach, Flur 63
Flurstück 798
Stand: 08.08.2024

Plangröße: 715 mm x 594 mm

