



- ### Planzeichenerklärung
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 (1) und (2) BauNVO)
 - Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung: Pflegeheim
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - Art der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ) GH = zulässige Gebäudehöhe über NN als Höchstmaß
 - Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)
 - Private Grünflächen
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20)
 - Ausgleichsfläche 1
 - Ausgleichsfläche 2
 - Sonstige Planzeichen
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 (5) BauNVO)
 - Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts hier: Landschaftsplan Nr. 1 "Marienheide - Lieberhausen"

Verfahrensvermerke
(Hinweis: BPU-Aussch. = Bau-/ Planungs- und Umweltausschuss)

Entwurf

FB 9 Stadtplanung
Stadt Gummersbach

Gummersbach, den

I.A.
(FB 9 Stadtplanung)

Stadt Gummersbach
Dezernat II

Gummersbach, den

I.V.
(Erster Beigeordneter)

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 3748)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. 1994 S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Mai 2014 (GV.NRW. 2014 S. 294)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. 1994 S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2013 (GV.NRW. 2013 S.878)

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom

Aufzuhebende Bebauungspläne:

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden die Bebauungspläne

Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss des BPU-Aussch. vom gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt worden. Der BPU-Aussch. hat am gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes auf die Dauer eines Monats öffentlich ausulegen.

Gummersbach, den

(Siegel) (Stadtverordneter) (Stadtverordneter)

Offenlegung

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausliegen.

Gummersbach, den

(Siegel) (Bürgermeister)

Erneute Offenlegung

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) i. V. mit § 4a (3) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich erneut öffentlich ausliegen.

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 und § 86 BauO NW 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)

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Gem. § 11 (1) und (2) BauNVO dient die festgesetzte sonstige Sondergebietsfläche „Pflegeheim“ der Unterbringung von sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen.

Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebietsfläche „Pflegeheim“ sind nur zulässig:

- Altenheime
- Pflegeheime

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die mit der oben genannten Hauptnutzung im Zusammenhang stehen, sowie für dessen Angehörige.

Gem. § 12 BauNVO sind Stellplätze und Garagen zulässig.

Gem. § 13 BauNVO sind im Baugebietstyp sonstige Sonderbaufache „Pflegeheim“ für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, Räume zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Gem. § 16 (3) Nr. 1 BauNVO wird für das sonstige Sondergebiet „Pflegeheim“ eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.
Gem. § 16 (3) Nr. 2 BauNVO werden die festgesetzten maximalen Höhen der baulichen Anlagen in Meter festgesetzt. Die Angaben beziehen sich auf das Normalnull (NN) im Deutschen Haupthöhenetz (DHHN).

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

Ausgleichsmaßnahme 1: Pflanzung einer freiwachsenden Baumhecke mit lebensraumtypischen Gehölzen

Auf der Ausgleichsfläche 1 ist eine freiwachsende Baumhecke mit lebensraumtypischen Gehölzen gemäß der Pflanzenauswahlliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand darf 1,50 x 1,50 m nicht überschreiten. Der Anteil der Bäume wird auf 10 % festgesetzt.

Pflanzenauswahlliste 1: Lebensraumtypische Gehölze

Bäume als Heister, 2 x verpflanzt, 150 - 200 cm, ohne Ballen

- Cornus sanguinea
- Cornus avellana
- Crataegus monogyna
- Euonymus europaeus
- Malus communis
- Prunus spinosa
- Pyrus communis
- Rhamnus frangula
- Rosa canina
- Viburnum opulus

Hainbuche

- Vogel-Kirsche
- Eberesche

Sträucher: verpflanzte Sträucher, 3 - 4 Triebe, 60 - 100 cm, ohne Ballen

- Roter Hartriegel
- Heselbusch
- Weißdorn
- Pflaflenhüchchen
- Wild-Äpfel
- Schlehe
- Wild-Birne
- Faulbaum
- Hunds-Rose
- Schneeball

Ausgleichsmaßnahme 2: Pflanzung von Baumgruppen lebensraumtypischer Laubbäume in Verbindung mit der Pflanzung von Obsthochstämmen heimischer Sorten

Im Bereich der abgegrenzten Ausgleichsfläche 2 (Fettwiese) sind 14 lebensraumtypische, großkronige Laubbäume gemäß der Pflanzenauswahlliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestqualität der Laubbäume: Hochstamm, Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm, gemessen in 1 m über Grund.

Auf der Fläche sind zusätzlich acht Obstbäume heimischer Sorten gemäß der Pflanzenauswahlliste 3 zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Mindestqualität der Obstbäume: Hoch-/Halbstamm, Stammumfang von mindestens 8-10 cm Stammumfang, gemessen in 1 m über Grund, Pflanzabstand 8 bis 10 m.

Die Ausgleichsfläche 2 unterliegt zur Entwicklung einer artenreichen Gliedmaßenwiese nachfolgenden Bewirtschaftungsaufgaben.

Bewirtschaftungsaufgaben im Bereich der Ausgleichsfläche 2:

- zweischürige Mahd pro Jahr, die 1. Mahd muss jährlich in der Zeit vom 15.06. bis 1.9. erfolgen, das Mähgut ist zu entfernen
- keine Düngung mit chemisch-synthetischen Düngern, keine Gülle, Jauche oder Mist
- keine chemisch-synthetischen Pflanzenbehandlungsmittel
- keine Ab- bzw. Zwischenlagerung von z. B. Düngemitteln (Mist, Kalk o.ä.) oder org. Abfall (Schnittgut, altes Heu/Silage o.ä.)

Pflanzenauswahlliste 2: Großkronige Laubbäume

Einzelbäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang, mit Ballen.

- Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
- Quercus petraea Trauben-Eiche
- Quercus robur Stiel-Eiche
- Tilia cordata Winter-Linde
- Tilia platyphyllos Sommer-Linde
- Ulmus hybrida Ulme

Pflanzenauswahlliste 3: Heimische Obsthochstamm (Hoch-/Halbstamm)

Mindestqualität: Hoch-/Halbstamm, 8 - 10 cm Stammumfang, gemessen in 1 m über Grund, Pflanzabstand 8 -10 m, als Unterlage sind ausschließlich Sämlinge zu verwenden.

Äpfel: Danziger Kantapfel, Doppelter Luxemburger, Rheinischer Bohnapfel, Jakob Lebel, Zuccalmaglio Renette, Kaiser Wilhelm, Ontario, Schöner aus Boskop, Rheinischer Winterrambour, Rheinischer Krummstiel, Rheinische Schafsnase, Riesenboikenapfel, Roter Eisenapfel, Weißer Klarapfel, Berlepsch, Goldparäne, James Grievé, Herbstrenette, Gelber Ledelapfel

Birnen: Köstliche von Charneau, Gute Graue, Pastorenbirne, Gute Luise, Clapps Liebling, Conference, Espérons Herrenbirne, Winterbergamotte, Gellerts Butterbirne,

Kirschen und Zwetschen: Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Geiseptter, Schwarze Herzkirsche, Hauszwetsche, Bühler Frühzwetsche, Große Grüne Reneklöde, Wangenheim's Frühzwetsche

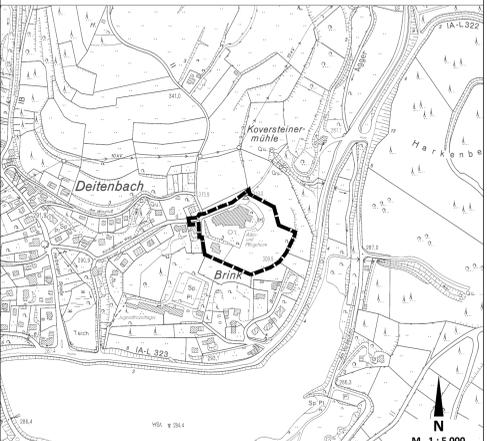
4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (gem. § 9 (1) Nr. 21)

Die festgesetzte Fläche wird gem. § 9 (1) Nr. 21 zugunsten der Allgemeinheit sowie zugunsten der Stadt Gummersbach mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet.



Stadt
Gummersbach

**Bebauungsplan Nr. 294
"Deitenbach-Pflegeheim"**



© Geoinformation und Liegenschaftskataster Oberberg 2015

M. 1 : 5 000
ÜBERSICHTSPLAN

Katasterstand:	17.12.2014	Maßstab:	1 : 500
Gemarkung:	...	Flur:	...
Blatt Nr.:	1	II / FB 9	
Aufgestellt:	Gummersbach, den 10.06.2015	Plottdatum:	10.06.2015