



**Planunterlagen**  
 Die vorliegende Plangrundlage ist die Flurkarte mit dem Verzeichnis der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre 1957 im Maßstab 1:1000 durch kreisförmige Vereinfachung der Flurkarte. Die Flurkarte ist durch den Kreisumfang der Katasterflurkarte in der Flurkarte dargestellt. Die vorliegende Plangrundlage wurde durch den Kreisumfang der Katasterflurkarte in der Flurkarte dargestellt. Die vorliegende Plangrundlage wurde durch den Kreisumfang der Katasterflurkarte in der Flurkarte dargestellt.

**Planungsamt der Stadt Gummersbach**  
 Gummersbach, den 02.11.1999  
 (Sülicher)  
**Katasteramt**  
 Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasteramt überein.  
 Gummersbach, den 23.11.1999  
 (Sülicher)  
**Geometrische Festlegung**  
 Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.  
 Gummersbach, den 02.11.1999  
 (Sülicher)

**Entwurf**  
 Planungsamt der Stadt Gummersbach  
 Gummersbach, den 02.11.1999  
 (Sülicher)  
**Stadt Gummersbach**  
 Bürgeramt  
 Gummersbach, den 02.11.1999  
 (Sülicher)

**RECHTSGRUNDLAGEN**  
 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)  
 2. Planzonenverordnung (PlanZO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)  
 3. Zeichenverordnung für Katastralleisten in Nordrhein-Westfalen (KatrZ) des Innenministers vom 20.12.1978 - ID 2-7320  
 Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 11.05.2000

**Änderung und Ergänzung nach der Offenlegung aufgrund Bescheid des Rates vom 28.11.2000**  
 Der Rat der Stadt hat diesen, entsprechend seiner Beschlussempfehlung über die Anträge und Bedenken geäußerten und ergänzten, Bebauungsplan am 28.11.2000 gemäß § 10 BauGB und § 14 BauGB beschlossen.  
 Köln, den 28.11.2000  
 BEZIRKSREGIERUNG KÖLN  
 im Auftrag  
 Bekannmachung  
 Dieser Bebauungsplan ist mit der am 28.11.2000 angeordneten amtlichen Bekanntmachung des Rates der Stadt Gummersbach am 28.11.2000 gemäß § 10 BauGB am 02.11.2001 in Kraft getreten.  
 Gummersbach, den 02.11.2001  
 (Sülicher)  
**Ausfertigung**  
 Diese Ausfertigung stimmt mit dem am 28.11.2000 beschlossenen Bebauungsplan überein.  
 Gummersbach, den 16.05.2000  
 (Sülicher)

**Planungsrechtliche Festsetzungen**  
 Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 und Nr. 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 196 „Niederseßmar - Ahlfelder Str.“ aufgehoben.  
 1. Art der Baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB  
 1.1 Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO  
 Gemäß § 11 (2) BauNVO wird für die Sondergebiete folgende Zweckbestimmung festgesetzt:  
 - Private Verwaltungseinrichtungen  
 Als Art der baulichen Nutzung sind zulässig:  
 - private Büro- und Verwaltungsgelände  
 - Stellplatzanlagen, Garagen und Carports  
 - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO  
 2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB  
 2.1 Zulässige Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhen (GH), Fassadenhöhe (FH))  
 2.1.1 Gebäudehöhe (GH)  
 Die zulässige Gebäudehöhe wird wie folgt festgesetzt:  
 SO-Baugebiet (GH) = 10,00 m  
 2.1.2 Fassadenhöhe (FH)  
 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus einer gedachten Senkrechten zwischen der Schrittpunkte der Fassade eines jeden Einzelgebäudes mit dem natürlichen Gelände auf der Bergseite des Gebäudes und dem höchsten Punkt des Gebäudes, im Mittel gemessen. Nicht berücksichtigt werden unregelmäßige Dachaufbauten wie Schornsteine, Antennen, Aufzugsaufbauten.  
 2.2 Maßnahme A 1  
 Auf der in der Planzeichnung mit der Ziffer A 1 gekennzeichneten Fläche ist eine 8 m breite freiwachsende Hecke und im Bereich des angrenzenden Laubmischwaldes eine Waldmanspflanzung mit einheimischen und bodenständigen Landschaftsgehölzen anzulegen.  
 2.3 Maßnahme A 2  
 Die Anpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenspezifische sind im Rahmen der Festsetzungen- und Entwicklungspflege funktionsgerecht mit einheimischen bodenständigen Arten zu ersetzen.  
 Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen:  
 Bäume: Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus)  
 Wildkirsche (Prunus avium), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Faldahorn (Acer campestre), Wilde Birne (Malus sylvestris), Prunus avium (Sorbus aucuparia), Acer campestre, Malus sylvestris, Corylus avellana (Rhamnus frangula), Crataegus monogyna (Prunus spinosa), Viburnum opulus (Sambucus nigra), Lonicera xylosteum (Rosa canina), Salix caprea (Cornus sanguinea)  
 Straucher: Heide, 2-3 x v. 150-175 h, je 100 m² Pflanzfläche 3-4 Heidesträucher gleichmäßig über die gesamte Pflanzfläche verteilt  
 Straucher: Str., 2-3 x v. 80-100 h  
 Pflanzabstand: 1 x 1,20 m bei mittel bis hochwachsenden Sträuchern, 0,50 x 0,80 m bei niedrig wachsenden Sträuchern Dreiecksverband  
 3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB  
 3.1 Maßnahme A 1  
 Auf der in der Planzeichnung mit der Ziffer A 1 gekennzeichneten Fläche ist eine 8 m breite freiwachsende Hecke und im Bereich des angrenzenden Laubmischwaldes eine Waldmanspflanzung mit einheimischen und bodenständigen Landschaftsgehölzen anzulegen.  
 Die Anpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenspezifische sind im Rahmen der Festsetzungen- und Entwicklungspflege funktionsgerecht mit einheimischen bodenständigen Arten zu ersetzen.  
 Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen:  
 Bäume: Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus)

**PFLANZENLEGEN**  
 Art der baul. Nutzung  
 Mischgebiete  
 Sondergebiete  
 Zweckbestimmung: Private Verwaltungseinrichtungen  
 Maß der baul. Nutzung  
 Geschößflächenzahl (GFZ)  
 Grundflächenzahl (GRZ)  
 Zahl der Vollgeschosse  
 Ab Höchstmäß  
 Gebäudehöhe (GH)  
 Fassadenhöhe (FH)  
 Bauweise, Baugrenzen  
 Offene Bauweise  
 Baugrenzen  
 Nutzungsschablone  
 Mischgebiete  
 Grundflächenzahl (GRZ)  
 Gebäudehöhen (GH)  
 Verkehrflächen  
 Öffentl. Verkehrsfläche  
 Straßengrenzungslinie  
 Grünflächen  
 Private Grünflächen  
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
 Abgrenzung unterschiedlicher Maßnahmen  
 Maßnahme A 1 siehe Textteil Nr. 3.1  
 Maßnahme A 2.1 siehe Textteil Nr. 3.2.1  
 Maßnahme A 2.2 siehe Textteil Nr. 3.2.2  
 Sonstige Planzeichen  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
 Nachrichtliche Übernahmen  
 Umgrenzung der Flächen, die dem Landschaftsschutz unterliegen, Landschaftsschutzverordnung vom 07.10.1999  
 Darstellungen des Bestandes  
 Wohnhaus  
 Nebengebäude  
 Grenzen  
 Flurgrenze  
 Parzellengrenze  
 Parzellen-Nr.  
 z.B. 1030



**STADT GUMMERSBACH**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 196**  
**"NIEDERSESSMAR - AHLFELDER STR."**  
 Maßstab 1:500