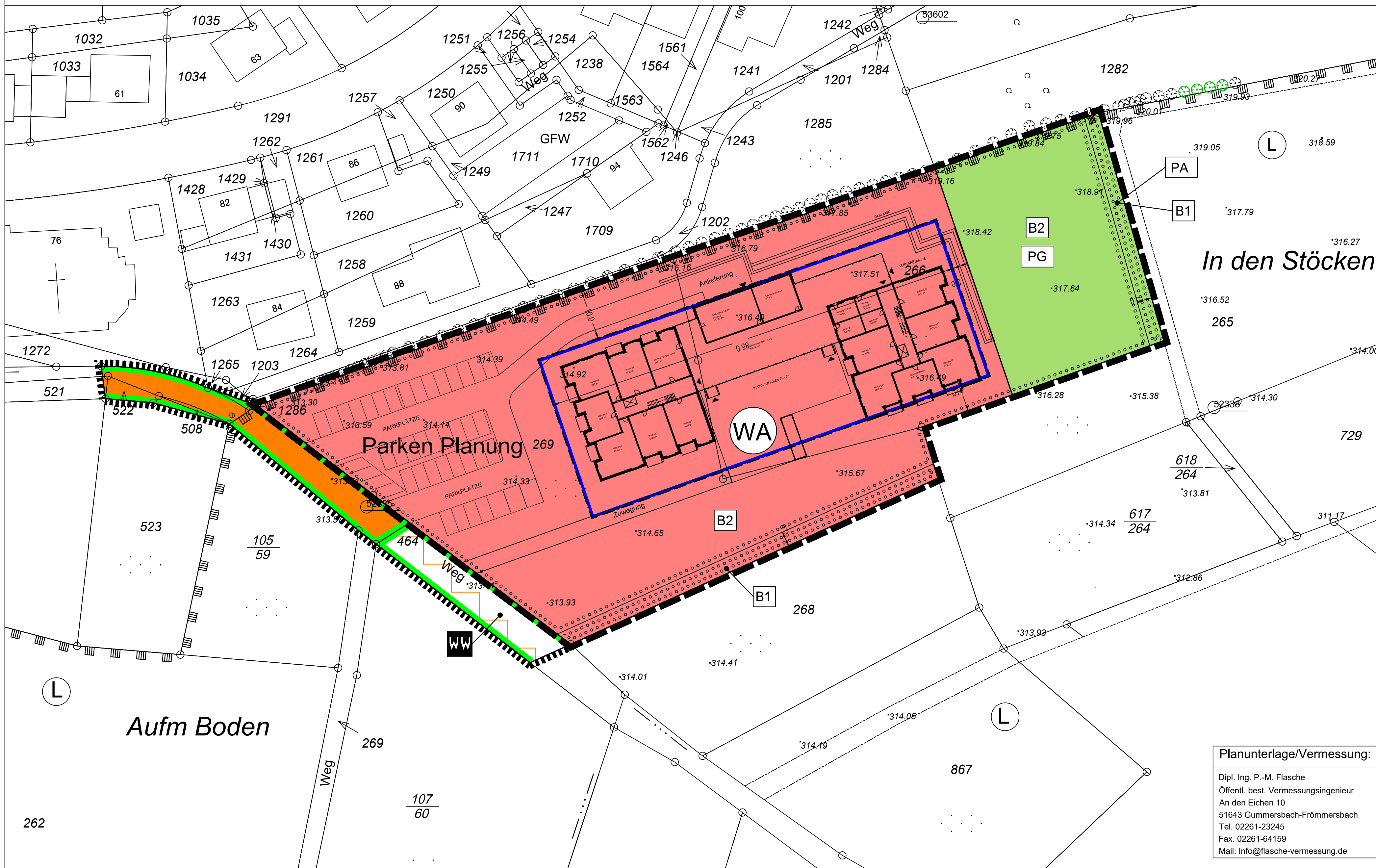


STADT GUMMERSBACH

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) Nr. 16 "Bernberg-Süd - Seniorenwohnanlage"

M.: 1:500 i.O.



Nutzungsschablone

WA	FH max. = 327,00 m ü.NN
0,4	PD / FD, 0-25°

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Nutzungsart

Zulässig sind nur Wohnanlagen für betreutes (selbstständiges) Wohnen für Senioren als Hauptnutzung. Weiterhin zulässig sind kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Nutzungen, die der Hauptnutzung räumlich und funktional untergeordnet sind, sowie die dazugehörigen Stellplätze und Büroräume.

2. Maß der baulichen Nutzung (Höhe baulicher Anlagen)

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (FH) in Meter (m) über dem natürlichen Gelände. Ausgenommen von der v. g. Höhenfestsetzung sind untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Schornsteine und Antennenanlagen.

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

3.1 Vermeidungsmaßnahme V 1

Feuerwehrumfahrten und Stellplätze auf dem Baugrundstück sind als infiltrationsfähige Oberflächenbefestigungen herzustellen, wie z. B. als breittufiges Pflaster, Okopflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine. Ein versiegelter Unterbau ist unzulässig.

4. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

4.1 Begrünungs- / Gestaltungsmaßnahme B 1 „Abschirmungs- und Freiflächengrün“: Die in der Planzeichnung mit der Kennziffer B 1 festgesetzten Flächen sind als Vegetationsflächen (Bepflanzung mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern) zu gestalten. Es ist eine mind. 3,00 m breite frei wachsende Hecke mit heimischen Laubgehölzen anzulegen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht mit einheimischen, bodenständigen Arten zu ersetzen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der beigefügten Artenliste zu wählen.

Pflanzenauswahlliste Bäume 2. Ordnung: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche/ Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Weiße Sanddorne (*Betula pendula*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Holunder (*Sambucus racemosa*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundrose (*Rosa canina*), Weinrose (*Rosa rubiginosa*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Blüthorn (*Rhamnus frangula*), Blüthorn (*Rhamnus frangula*), Elsbeere (*Ostrya alba*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Besenginster (*Cytisus scoparius*).
Sträucher: Heide, 2-3 x verpflanzt, 150-200 cm.
Sträucher: Strauch, 2-3 x verpflanzt, 80-100 cm.
Pflanzabstandsverhältnisverband: 1 x 1 m bei Sträuchern, Heister unregelmäßig in Trupps je 3-4 Stück mit einem Flächenanteil von 20%.
Pflege: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege im 2. und 3. Jahr, Unterhaltungspflege.

4.2 Begrünungs- / Gestaltungsmaßnahme B 2

Freiflächen „Seniorenwohnungen“ / Private Grünflächen „Gartenland“: Die gebäudebezogenen nutzbaren Freiflächen der Seniorenresidenz und die privaten Grünflächen, Zweckbestimmung „Gartenland“ sind mit Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen zu gestalten. Je angefangene 200 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbäumchen zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und gegen Überfahren geschützt sein. Sie ist mit Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen. Bei der Anpflanzung sind folgende Baumarten aus der beigefügten Artenliste zu wählen.

Pflanzenauswahlliste Bäume 2. Ordnung: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche/Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Holz-Birne (*Pyrus communis*), Apfel (*Malus sylvestris*).
Pflanzenauswahlliste Sträucher: Glanzrose (*Rosa nitida*), Strauchrose (*Rosa spec. in Sorten*), Rote Sommerrose (*Spiraea bumalda* in Sorten), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hundrose (*Rosa canina*), Weinrose (*Rosa rubiginosa*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Blüthorn (*Rhamnus frangula*), Elsbeere (*Ostrya alba*), Sommerflieder (*Buddleia davidii* in Sorten), Weigeele (*Weigela-Frühblühende in Sorten*), Forsythie (*Forsythia intermedia*).
Pflanzgröße: Bäume: 2. Ordnung: 3x verpflanzt, m.B., STU 16-18
Sträucher: 2x verpflanzt, o.B., 60-100

Pflanzenauswahlliste Obstbäume: Apfelsorten: Klarapfel, Boskoop, Goldparmäne, Rheinischer Bohnapfel, Winterambur; Birnensorten: Güte Lusse, Güte Graue, Katzenkopf; Kirschensorten: Rote Kronlektische, Büttner Gelbe Kronlektische, Geiselspitze; Pfäfersorten: Deutsche Hauszweische, Büttner Frühzweische sowie diverse oberbergische Lokalsorten; Pflanzgröße: Halbstamm, Stammumfang mind. 7 cm, Kronenansatz in 1,20 m Höhe, Buschbaum, Stammumfang mind. 7 cm, Kronenansatz in 0,60 m Höhe.
Pflanzabstand: 10 x 10 m (Halbstamm), 5 x 5 m (Buschbaum).
Pflege: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege im 2. und 3. Jahr, Unterhaltungspflege.

Die Verwendung weiterer hier nicht aufgeführter nicht heimischer Laubgehölze, wie z.B. Weigeele, ist zulässig, solange deren Anteil nicht 30 % übersteigt. Der Anteil an Nadelgehölzen ist zulässig, wenn deren Anteil nicht 10 % übersteigt.

Stellplatzbegrünung:

Auf den Stellplatzflächen ist je angefangene 100 qm Stellplatzfläche ein Laubbäumchen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die erforderliche Baum- bzw. Pflanzscheibe muss eine offene, versickerungsfähige Fläche von mindestens 2,00 m x 2,00 m aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein. Sie ist mit Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen. Bei der Anpflanzung sind folgende Baumarten aus der beigefügten Artenliste zu wählen.

Pflanzenauswahlliste: Bäume 1. Ordnung: Stieleiche (*Quercus robur*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Winterlinde (*Tilia cordata*).
Pflanzgröße: Hochstamm, 3-4 x verpflanzt, STU 16-18 cm.

Anpflanzung einer Baumreihe:

Auf der Grundstücksfläche ist entlang des Wirtschaftsweges eine Baumreihe aus bodenständigen Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, von Schadstoffeinträgen zu schützen. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderen Orts abgetragen wurde, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 m³ bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen.

Erhalt einer Baumreihe:

Die nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Baumreihe ist zu erhalten. Da Wurzelwerk und Kronen in das Plangebiet hineinragen, sind, insbesondere während der Bauphase, aber auch anschließend, Beschädigungen an Wurzelwerk und Kronen zu vermeiden.

Pflanzenauswahlliste: Bäume: Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Eberesche/ Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*).
Pflanzgröße: Bäume 1. oder 2. Ordnung: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, STU 16-18 cm.
Pflanzabstand: ca. 10 m

4.3 Ausgleich des geplanten Eingriffs

Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, der nicht innerhalb des Plangebietes stattfindet, erfolgt gemäß § 9 Abs. 1a BauGB über das Ausgleichsflächenkonzept der Stadt Gummersbach auf der Ausgleichsfläche bei Plene.

B. Gestaltungssetzungen gemäß § 86 BauO NW

1. Dachform und Dachneigung

Es sind nur Flach- und Pultdächer mit Dachneigungen von 0-25° zulässig.

2. Solaranlagen

Eine Abweichung von der festgesetzten Dachneigung und/oder der festgesetzten Fassadenhöhe ist durch die Errichtung von Solaranlagenanlagen auf Dachflächen ausnahmsweise zulässig.

3. Fassadengestaltung

Die Verwendung von Werkstoffen mit spiegelfähigen Oberflächen sowie Werkstoffimitationen aller Art, wie z. B. Kunststoff-Fassadenplatten mit Schieferstruktur oder Teerplatten ist nicht zulässig. Solaranlagen sind von dieser Gestaltungsfestsetzung ausgenommen.

4. Stellplätze für Abfallbehälter

Außerhalb von Gebäuden sind Abfallbehälter so unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sind.

5. Nebenanlagen auf privaten Grünflächen „Gartenland“ und gärtnerisch genutzten Freiflächen

Auf den privaten Grünflächen, Zweckbestimmung „Gartenland“ sowie den gärtnerisch genutzten Freiflächen ist die Unterbringung von Kleingärten zulässig. Nebenanlagen wie z.B. Gartenlauben, Gewächshäuser sind hier in „privatgartenüblicher“ Größe zulässig. Diese v. g. Gebäude ohne Aufenthaltsräume sind bis zu 30 m² Brutto-Rauminhalt je Anlage und maximal 300 m² insgesamt zulässig.

C. Hinweise

1. Hinweis Boden

Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, von Schadstoffeinträgen zu schützen. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderen Orts abgetragen wurde, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 m³ bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen.

2. Hinweis Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Befunde und Befunde ist die Stadt Gummersbach als Untere Denkmalbehörde unverzüglich zu informieren. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten.

Planzeichenerklärung

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Wohngebiet zur Errichtung von Seniorenwohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

FH max. Maximale Gebäudehöhe (–FH) in Meter (m) über Normal Null (ü.NN)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

5. Grünflächen

Grünflächen

Zweckbestimmung: Private Grünfläche "Gartenland"

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahme mit Kennziffer

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Landschaftsschutzgebiet (nachrichtliche Übernahme)

7. Sonstige Planzeichen

Erweiterte Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP)

B. Gestalterische Festsetzungen

PD / FD Zulässige Dachformen: PD = Pultdach, FD = Flachdach

0-25° Zulässige Dachneigung in Grad

C. Planzeichen der Planunterlage / Vermassung

Flurstücksgrenze
266 Flurstücksnr.
Gebäudebestand
314,34 Geländebestandshöhe im Meter (m) über Normal Null (ü.NN)

Rechtsgrundlagen (in der jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - (BaunVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 468).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Plangebietes - Planzeichnungsverordnung - vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010.
- Zeichnungsverordnung für Katasterwesen in Nordrhein-Westfalen (RdErt. des Innenministers vom 20.12.1978 - ID 2-7120).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2009 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung (BauO NRW) - Änderung des § 85 Abs. 1 und 2 vom 22. Dezember 2011 (GV NRW S. 729).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GVNW S. 660) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. September 2012 (GV NRW S. 436).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - in der Neufassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), geändert am 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163).
- Zeichnungsverordnung für Katasterwesen in Nordrhein-Westfalen (RdErt. des Innenministers vom 20.12.1978 - ID 2-7120).

Planverfasser

Für die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfes
seebacher weg 86
57072 siegen
tel.: 0271-3136-210
fax: 0271-3136-211
mail: h-k-siegen@t-online.de
Inh.: Gerhard Kunze
Architekt + Landschaftsplanung
Kunze
gez. dipl.-Ing. G. Kunze
siegen, den 15.11.2013

Verfahrensvermerke

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

Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss des BPU-Aussch. vom 18.07.2013 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt worden. Der BPU-Aussch. hat am 19.11.2013 gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes auf die Dauer eines Monats öffentlich ausulegen.

Gummersbach, den 22.11.2013

(Siegel) (Stadtverordneter) (Stadtverordneter)

Offenlegung

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 02.01.2014 bis 03.02.2014 einschließlich öffentlich ausliegen.

Gummersbach, den 07.02.2014

(Siegel) (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat diesen, entsprechend seiner Beschlussfassung über Anregungen geänderter und ergänzter, Bebauungsplan am 30.04.2014 gemäß § 7 Gemeindeordnung, § 10 BauGB und § 86 BauO NW als Satzung beschlossen.

Gummersbach, den 05.05.2014

(Siegel) (Bürgermeister) (Stadtverordneter)

Bekanntmachung

Dieser Bebauungsplan ist mit der am angeordneten amtlichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am in Kraft getreten.

Gummersbach, den (Bürgermeister)