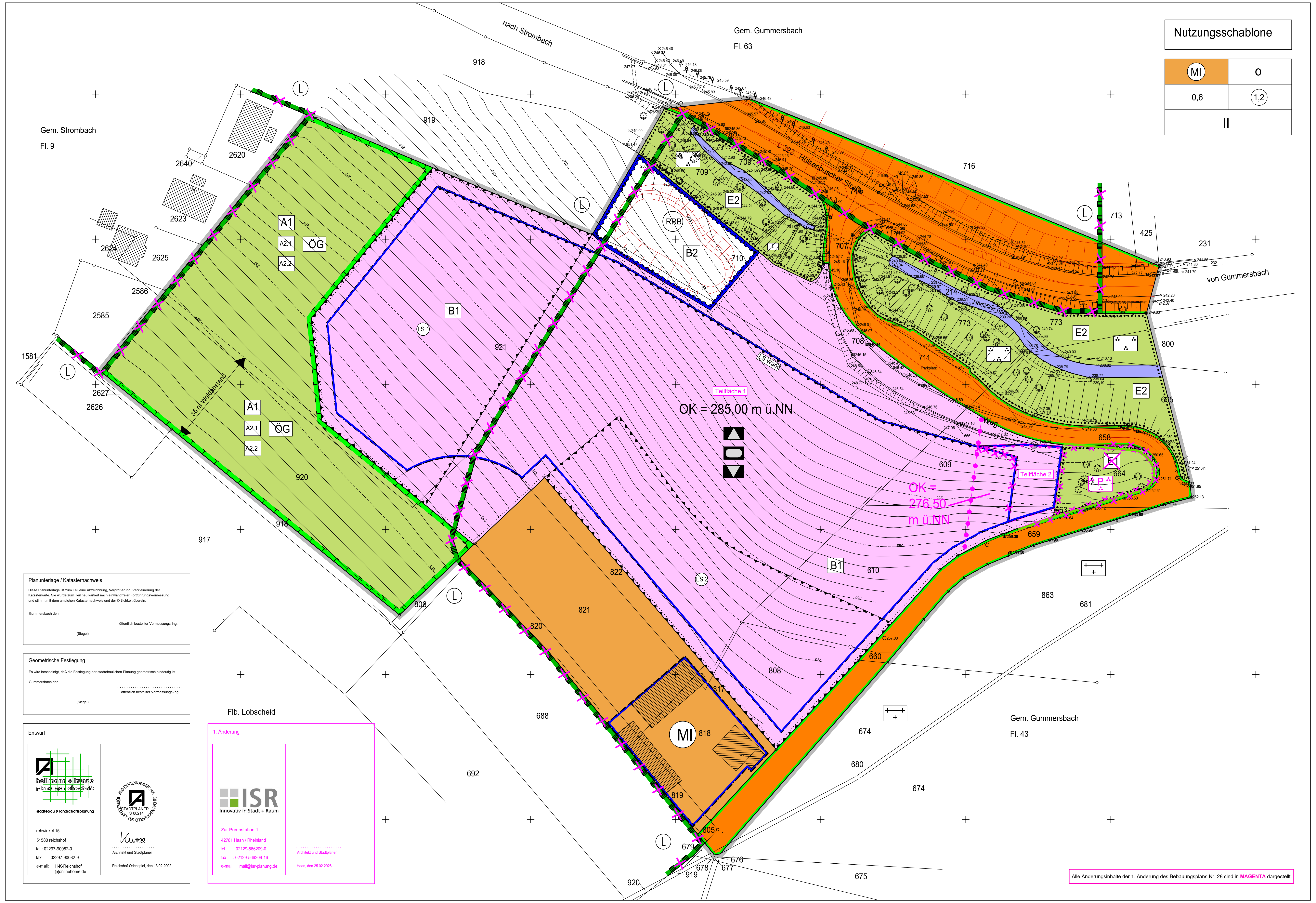
STADT GUMMERSBACH

Bebauungsplan Nr. 209 "Steinenbrück-Süd", 1. Änderung (beschleunigtes Verfahren)

M.: 1:500 i.O.

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m



Planunterlage / Katasternachweis

Diese Planunterlage ist zum Teil eine Abzeichnung, Vergrößerung, Verkleinerung der Katasterkarte. Sie wurde zum Teil neu kartiert nach einwandfreier Fortführungsvermessung und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis und der Örtlichkeit überein.

Gummersbach den ....

öffentlich bestellter Vermessungs-Ing.

(Siegel)

Geometrische Festlegung

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Gummersbach den ....

öffentlich bestellter Vermessungs-Ing.

(Siegel)

Entwurf

hellmann + kunze
planergemeinschaft
städtebau & landschaftsplanung

rehwinkel 15
51580 reichshof
tel.: 02297-90082-0
fax : 02297-90082-9
e-mail: H-K-Reichshof
@onlinehome.de

ARCHITEKTENKAMMER NW
STADTPLANER S 00214
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

Kunze
Architekt und Stadtplaner

Reichshof-Odenspiel, den 13.02.2002

1. Änderung

ISR
Innovativ in Stadt + Raum

Zur Pumpstation 1
42781 Haan / Rheinland
tel. : 02129-566209-0
fax : 02129-566209-16
e-mail: mail@isr-planung.de

....
Architekt und Stadtplaner

Haan, den 25.02.2026

Alle Änderungsinhalte der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 sind in **MAGENTA** dargestellt.

Planzeichenerklärung

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17 BauNVO)

- (1,2) — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- 0,6 — Grundflächenzahl (GRZ)
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OK — Maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante -OK-) in Meter (m) über Normal Null (ü.NN) (siehe auch "Textliche festsetzungen" unter Ziff. A 3)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise
- Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- ▲ Schule
- ⬭ Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- ▼ Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

5. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 🟧 Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 🟩 Grünflächen
- Zweckbestimmung: Öffentliche Grünfläche "Parkanlage"
- P Zweckbestimmung: Private Grünfläche "Parkanlage"
- Zweckbestimmung: Öffentliche Grünfläche "Friedhof"
- ÖG Zweckbestimmung: Private Grünfläche "Ökologisches Ausgleichsgrün"

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen
- Umgrenzungen von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- RRB Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Ab.s 1 Nr. 20 BauGB)
- A1 Ausgleichsmaßnahme mit Kennziffer
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- B1 Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahme mit Kennziffer
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- E1 Erhaltungsmaßnahme mit Kennziffer
- ~~Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)~~
- (L) Landschaftsschutzgebiet (nachrichtliche Übernahme)

9. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen; L: Art des Rechts: Leitungsrecht, Begünstigter des Rechts: angrenzender Grundstückseigentümer (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- (LS 1) Lärmschutzmaßnahme mit Kennziffer (siehe auch textliche Festsetzungen unter Ziffer 4.1 und 4.2)
- LS Wand Lärmschutzmaßnahme mit Kennziffer (siehe auch textliche Festsetzungen unter Ziffer 4.4)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- ●—● Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
GRZ	GFZ
Zahl der Vollgeschosse	

Nutzungsschablone

B. Planzeichen der Planunterlage / Vermassung

- Flurstücksgrenzen
- 688 Flurstücksnummern
- ▨ Gebäudebestand
- × 249.06 Bestandshöhen in Meter über Normal Null
- Straßenplanung / Planung Regenrückhaltebecken (nachrichtl. Übernahme)

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauNVO und § 9 BauGB

1. Art der zulässigen Nutzung im Mischgebiet gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO

Es wird festgesetzt, dass
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 (2) Nr. 3 BauNVO
- Tankstellen (§ 6 (2) Nr. 7 BauNVO), und
- nichtkerngebietstypische Vergnügungsstätten -diese bezogen auf Teile des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind- (§ 6 (2) Nr. 8 in Verbindung mit § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO)

nicht zulässig sind.

Es wird festgesetzt, dass
- nichtkerngebietstypische Vergnügungsstätten auch außerhalb des Gebietes, das überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist (§ 6 (3) BauNVO in Verbindung mit § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO)

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

2. Geschossflächenzahl gemäß § 20 (3) BauNVO

Im Mischgebiet sind bei der Berechnung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in "nicht Vollgeschossen" einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

3. Höhe baulicher Anlagen

In der Gemeinbedarfsfläche ist die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen gemäß der in der Planzeichnung eingetragenen Oberkante (OK) als Höchstmaß in Meter (m) über Normal Null (ü.NN) festgesetzt, wobei die zulässige Fassadenhöhe im Bereich Teilfläche 1 maximal 18,00 m, im Bereich der Teilfläche 2 maximal 20,5 m betragen darf. Sie ergibt sich aus den Schnittpunkten der Fassade mit der Dachhaut und dem geplanten Gelände.

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

4.1 Maßnahme V 1

Stellplatzflächen und Feuerwehrzufahrten auf dem Baugrundstück sind mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen, z.B. breitfugige Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine.

4.2 Maßnahme V 2

Der Überlauf vom geplanten RRB in den "Hömicker Bach" ist im Bereich der bereits durch Beweidung und Viehtritt stark geschädigten Vegetationsdecke an der Viehtränke herzustellen.

4.3 Maßnahme V 3

Auf die Geländeanfüllung im Endzustand ist am westlichen Rand des Plangebietes oberhalb der vorhandenen Streuobstwiese zu verzichten. Die vorübergehende Nutzung als Oberbodenzwischenlager ist zulässig.

4.4 Maßnahme A 1

Auf dem Wirtschaftsgrünland am westlichen Rand des Plangebietes ist eine Streuobstwiese/- weide durch Anpflanzung von hochstämmigen einheimischen Obstbäumen zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.
Obstbäume:
Apfelsorten: Großer Rheinischer Bohnapfel, Riesen Boikenapfel, Roter Boskoop, Jakob Lebel, Danziger Kantapfel, Doppelte Luxemburger Renette, Rheinischer Winterrambour, Rheinische Schafsnase, Ontarioapfel
Birnensorten: Gute Luise, Gute Graue, Katzenkopf,
Kirschsorten: Rote Knorpelkirsche, Büttners Gelbe Knorpelkirsche, Geisepitter,
Pflaumen: Deutsche Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge sowie diverse oberbergische Lokalsorten
Pflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang mind. 10 cm, Kronenansatz in 1,80 bis 2,00 m Höhe
Pflanzabstand: 10 x 10 m
Die Anpflanzung ist gemäß Kap. 6.3 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht mit einheimischen bodenständigen Arten zu ersetzen.

4.5 Maßnahme A 2.1 und A 2.2

Auf dem Wirtschaftsgrünland am südwestlichen Rand des Plangebietes ist eine mehrschichtige Waldrandzone durch die Anpflanzung mit Sträuchern und Bäumen sowie durch natürliche Entwicklung einer Saumzone zu entwickeln. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.
Sträucher, klein- bis mittelhochwachsend:
Blut-Hartriegel (Cornus sanguinea), Faulbaum (Frangula alnus), Wald-Geißblatt (Lonicera periclymenum), Schlehe (Prunus spinosa), Hunds-Rose (Rosa canina agg.), Brombeere (Rubus fruticosus agg.), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Trauben-Holunder (Sambucus racemosa)
Sträucher, hochwachsend (insgesamt mit den klein- bis mittelhochwachsenden Sträuchern 65% der Pflanzfläche):
Haselnuß (Corylus avellana), Feld-Ahorn (Acer campestre), Salweide (Salix caprea), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Bäume 2. Ordnung (35% der Pflanzfläche): Hainbuche (Carpinus betulus), Vogel- bzw. Wildkirsche (Prunus avium), Eberesche -Vogelbeere- (Sorbus aucuparia), Zitter-Pappel (Populus tremula)
Pflanzgröße: Sträucher: Str., 2-3 x v, 60-100 h, Bäume: Hei., 2 x v, 125-150 h
Pflanzabstand/-verband: 1,50 x 1,50 m bei mittel bis hochwachsenden Sträuchern,
0,50 x 0,80 bei niedrig wachsenden Sträuchern, Dreiecksverband, Bäume in Gruppen

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

5.1 Lärmschutzmaßnahme -LS 1-

Auf den in der Planzeichnung als Bereich für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (LS 1) eingetragenen Flächen sind lärmintensive Nutzungen der Außenanlagen zu folgenden Zeiten ausgeschlossen: werktags 6 bis 8 Uhr und 20 bis 22 Uhr, sonn- und feiertags 7 bis 9 Uhr, 13 bis 15 Uhr und 20 bis 22 Uhr (Ruhezeiten tags nach 18. BImSchV). Von dieser Regelung kann abgewichen werden, wenn sich zwischen Spielfeld und Wohnbebauung Abschirmungen von ausreichender Höhe und Ausdehnung befinden (z.B. Sporthalle).

5.2 Lärmschutzmaßnahme -LS 2-

Auf den in der Planzeichnung als Bereich für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (LS 2) eingetragenen Flächen hat die Nutzung von Stellplätzen zur Nachtzeit (werktags von 0 bis 6 Uhr sowie von 22 bis 24 Uhr, sonn- und feiertags von 0 bis 7 Uhr sowie 22 bis 24 Uhr) im Regelfall zu unterbleiben. Bei seltenen Großereignissen (an höchstens 18 Tagen im Jahr) kann von dieser Festsetzung abgewichen werden; die Nutzung der Stellplätze nachts ist in diesem Rahmen zulässig.

5.3 Lärmschutz auf Flächen für Gemeinbedarf (lärmintensive Sportarten im Freien)

Die Nutzung von Spielfeldern im Freien für lärmintensive Sportarten (beispielsweise als Bolzplatz) ist auf Flächen für den Gemeinbedarf unabhängig von ihrer Anordnung auf dem Anlagengelände werktags von 0 bis 6 Uhr sowie von 22 bis 24 Uhr nicht zulässig, ebenso sonn- und feiertags von 0 bis 7 Uhr sowie von 22 bis 24 Uhr (Nachtzeit nach 18. BImSchV).

5.4 Lärmschutz an den Fassaden zur "Hülsenbuscher Straße" -LS Wand-

~~Für die Wandflächen von Gebäuden zur "Hülsenbuscher Straße" hin ist ein Schalldämmmaß von R' w,res = 35 dB einzuhalten.~~
An Gebäudefronten, die an den mit Zackenlinie (▲▲▲▲) und LS Wand gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen (Gebäude zur "Hülsenbuscher Straße") ist unter Berücksichtigung des ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegels von 63 dB(A) das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß erf. R'w,ges von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109:2018 unter Berücksichtigung der nachfolgenden Korrekturwerte für die jeweiligen Raumarten (KRaumart) zu bestimmen:

	Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
(KRaumart)	30	35

6. Festsetzungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

6.1 Maßnahme B 1 (Böschungen, nutzbare ebene Freiflächen, Flächen an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen auf dem Baugrundstück sind, soweit sie nicht für zulässige Stellplätze und Garagen gemäß § 12 sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen (Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern auf ca. 65% der Fläche, Rasenflächen auf ca. 35% der Fläche) zu gestalten und so zu unterhalten. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist auf höchstens 10 % der gesamt zu begrünenden Fläche zu beschränken. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.
Winterlinde (Tilia cordata), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Rosskastanie (Aesculus hippocastanum), Walnuß (Juglans regia), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Eberesche -Vogelbeere- (Sorbus aucuparia), Weiß-/ Sandbirke (Betula pendula)
Pflanzgröße: Bäume: Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, StU 14-16
Bäume 2. Ordnung: Heister, 2 x verpflanzt, 100-150 h
Haselnuß (Corylus avellana), Stechhülse /-palme (Ilex aquifolium), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Roter Holunder (Sambucus racemosa), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Hundsrose (Rosa canina), Feldrose (Rosa arvensis), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Faulbaum (Frangula alnus), Blut-Hartriegel (Cornus sanguinea), Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Brombeere (Rubus fruticosus agg.), Salweide (Salix caprea), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogel- bzw. Wildkirsche (Prunus avium), Traubenkirsche (Prunus padus), Eberesche -Vogelbeere- (Sorbus aucuparia)
Pflanzgröße: Sträucher: Str., 2-3 x v, 60-100 h
Bäume: Hei., 2 x v, 125-150 h
Pflanzabstand/-verband: 1 x 1,20 m bei mittel bis hochwachsenden Sträuchern, 0,50 x 0,80 bei niedrig wachsenden Sträuchern, Dreiecksverband, Bäume in Gruppen, Anteil ca. 25%

(Anpflanzungen im Straßenraum und an befahrbaren Wegen)

Im Straßenraum und entlang von befahrbaren Wegen sind hochstämmige Laubbäume im Abstand von maximal 20 m untereinander entweder ein- oder beidseitig anzupflanzen. Die Pflanzbeete für Laubbäume sind als offene, versickerungsfähige Fläche von mindestens 2,00 m x 1,50 m zu gestalten und gegen Überfahren zu schützen. Sie sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.
Kegel-Feldahorn (Acer campestre 'Elsrijk'), Säulen-Eberesche (Sorbus aucuparia 'Fastigiata'), Kugel-Ahorn (Acer platanoides 'Globosum'), Baum-Weißdorn (Crataegus x lavallei), Weißdorn (Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet')
Pflanzgröße: H., 3 x v, StU 14-16,
Sträucher: Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum 'Schmidt'), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Feld-Rose bzw. Kriech-Rose (Rosa arvensis), Bibernell-Rose (Rosa pimpinellifolia), Glanz-Rose (Rosa nitida), Fünffingerstrauch (Potentilla fruticosa in Sorten), Kranzspiere (Stephanandra incisa)
Pflanzgröße/Pflanzabstand/-verband Sträucher: Str., 2-3 x v, 40-60 h; Dreiecksverband 0,50 m x 0,80 m
Die Anpflanzungen sind gemäß Kap. 6.3 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zupflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht mit einheimischen bodenständigen Arten zu ersetzen.

6.2 Maßnahme B 2 (Regenrückhaltebecken)

Die Beckensohle und die Beckeninnenböschungen des Regenrückhaltebeckens sind mit Landschaftsrasen (standortgerechte Gras- und Kräutermischung) zu begrünen. Die Randzonen des Beckens werden mit Sträuchern geschlossen bepflanzt. Die Anpflanzung ist gemäß Kap. 6.3 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht mit Arten aus der folgenden Pflanzenauswahlliste zu ersetzen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.
Haselnuß (Corylus avellana), Stechhülse /-palme (Ilex aquifolium), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Roter Holunder (Sambucus racemosa), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Hundsrose (Rosa canina), Feldrose (Rosa arvensis), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Faulbaum (Frangula alnus), Blut-Hartriegel (Cornus sanguinea), Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Brombeere (Rubus fruticosus agg.), Salweide (Salix caprea), Traubenkirsche (Prunus padus)
Pflanzgröße: Bäume: Bäume 2. Ordnung: Heister, 2 x verpflanzt, 125-150 h
Pflanzgröße: Sträucher: Str., 2-3 x v, 60-100 h

7. Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Hinweis:
Zuwiderhandlungen gegen Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB können als Ordnungswidrigkeit gem. § 213 BauGB verfolgt und mit einer Geldbuße bis zu € 10.000,-- geahndet werden.

~~7.1 Maßnahme E 1~~
~~Der in der Planzeichnung mit der Ziffer E 1 bezeichnete Gehölzbestand (Eichen-Buchen-Altholz) ist dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen des Bestandes infolge Bautätigkeiten sind zu vermeiden. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Bestandes ist zulässig.~~

7.2 Maßnahme E 2

Der in der Planzeichnung mit der Ziffer E 2 bezeichnete Fließgewässer- und Gehölzkomplex (Bachsiefen mit Altholzbestand und krautreichem Waldrand, naturnahem Gewässer, Wiese und artenreichen Ruderalfluren) ist dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen des Bestandes infolge Bautätigkeiten sind zu vermeiden. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Bestandes ist zulässig.

B. Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NW

Hinweis:
Zuwiderhandlungen gegen die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen können als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 21 in Verbindung mit Abs. 3 BauO NW mit einer Geldbuße bis zu € 50.000,-- geahndet werden.

1. Mischgebiet

1.1 Dachüberstände

Dachüberstände sind nur bis max. 0,60 m zulässig, es sei denn, größere Dachüberstände sind zur Überdachung von Garagen, Carports oder Stellplätzen vorgesehen (integrierte Kfz-Abstellplätze).

1.2 Dachausschnitte

Dachausschnitte sind nicht zulässig.

1.3 Dachgauben

Dachgauben, Dachaufbauten, Zwerchhäuser etc. dürfen in der Summe der Einzellängen nicht mehr als 3/5 der Außenlänge des Gebäudes betragen. ~~Vom Ortgang bzw. angrenzenden Einzelgebäude ist jeweils ein Abstand von 1/5 der Gesamtgebäudelänge einzuhalten.~~ Zwischen First und Ansatz Dachgaube / Dachaufbau / Zwerchhaus etc. muss mindestens ein Abstand von 1,00 m eingehalten werden.

1.4 Fassadengestaltung

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

C. Hinweise

1. Ausgleichsfläche

Das im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ermittelte Bilanzdefizit wird über eine Maßnahme in der Gemarkung Gummersbach, Flur 70, Teil aus Flurstück 8 ausgeglichen.

2. Bodendenkmalschutz

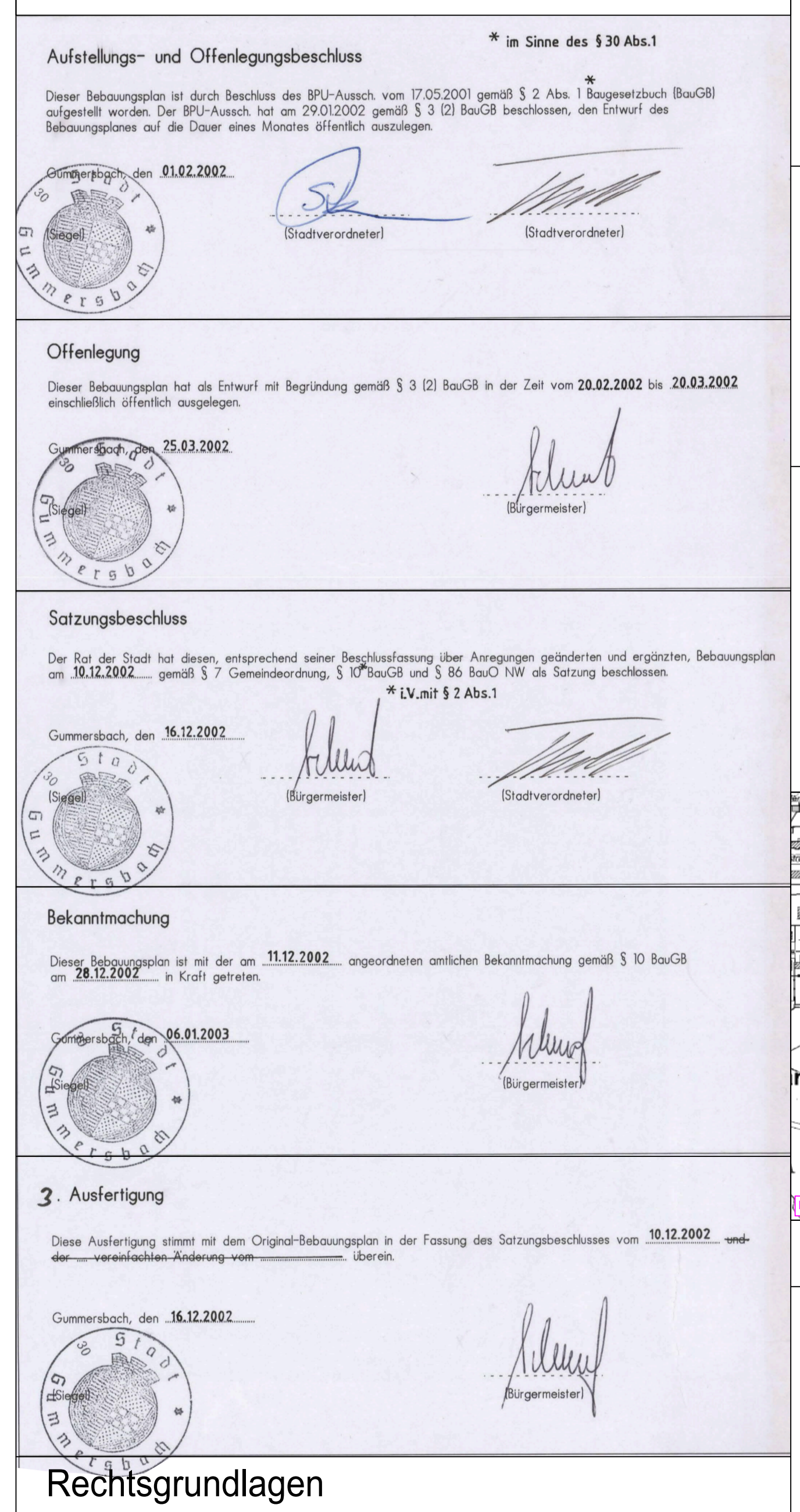
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, E-Mail: abr.overath@lvr.de, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Zur 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 (§ 16 DSchG NRW).

3. Einsichtnahme in technische Regelwerke

Die technischen Regelwerke (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien) auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden im Rathaus der Stadt Gummersbach während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Verfahrensvermerke

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



Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss

* im Sinne des § 30 Abs.1

Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss des BPU-Aussch. vom 17.05.2001 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)* aufgestellt worden. Der BPU-Aussch. hat am 29.01.2002 gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes auf die Dauer eines Monates öffentlich auszulegen.

Gummersbach, den 01.02.2002

(Siegel) (Stadtverordneter) (Stadtverordneter)

Offenlegung

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 20.02.2002 bis 20.03.2002 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Gummersbach, den 25.03.2002

(Siegel) (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat diesen, entsprechend seiner Beschlussfassung über Anregungen geänderten und ergänzten, Bebauungsplan am 10.12.2002 gemäß § 7 Gemeindeordnung, § 10* BauGB und § 86 BauO NW als Satzung beschlossen.

* i.V.mit § 2 Abs.1

Gummersbach, den 16.12.2002

(Siegel) (Bürgermeister) (Stadtverordneter)

Bekanntmachung

Dieser Bebauungsplan ist mit der am 11.12.2002 angeordneten amtlichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am 28.12.2002 in Kraft getreten.

Gummersbach, den 06.01.2003

(Siegel) (Bürgermeister)

3. Ausfertigung

Diese Ausfertigung stimmt mit dem Original-Bebauungsplan in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 10.12.2002 ~~und der ..... vereinfachten Änderung vom ....~~ überein.

Gummersbach, den 16.12.2002

(Siegel) (Bürgermeister)

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141)
2. Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58)
3. Zeichenverordnung für Katasterwesen in Nordrhein-Westfalen (RdErl. des Innenministers vom 20.12.1978 - ID 2 - 7120)

(BauGB)
Baugesetzbuch vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),

(BauNVO)
Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

(PlanzV 90)
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),

(GO NRW)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen laut Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618),

(BauO NRW)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen laut Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV NRW S. 421), zuletzt geändert durch Art. 1 vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172).

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 10.12.2002
Zu diesem Bebauungsplan gehört der "Landschaftspflegerische Fachbeitrag" 13.02.2002
Zu diesem Bebauungsplan gehört das "Schalltechnisches Gutachten" vom 15.05.2001
Zu diesem Bebauungsplan gehört der "Umweltbericht" vom 14.02.2002
Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 25.02.2026
Zu diesem Bebauungsplan gehört die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung von 09.2026

Verfahrensvermerke, 1. Änderung

(Hinweis: ISD-Aussch. = Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung)

Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss des ISD-Ausschuss vom 01.07.2025 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt worden. Dieser Bebauungsplan ist am 01.07.2025 gemäß § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden.

Gummersbach, den ....

(Siegel) (Stadtverordneter) (Stadtverordneter)

Offenlegung

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 22.12.2025 bis 28.01.2026 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Gummersbach, den ....

(Siegel) (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat diesen, entsprechend seine Beschlussfassung über Anregungen geänderten und ergänzten, Bebauungsplan am 11.03.2026 gemäß § 7 Gemeindeordnung, § 10 BauGB und § 89 BauO NRW als Satzung beschlossen.

Gummersbach, den ....

(Siegel) (Bürgermeister) (Stadtverordneter)

Bekanntmachung

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

Gummersbach, den ....

(Siegel) (Bürgermeister)

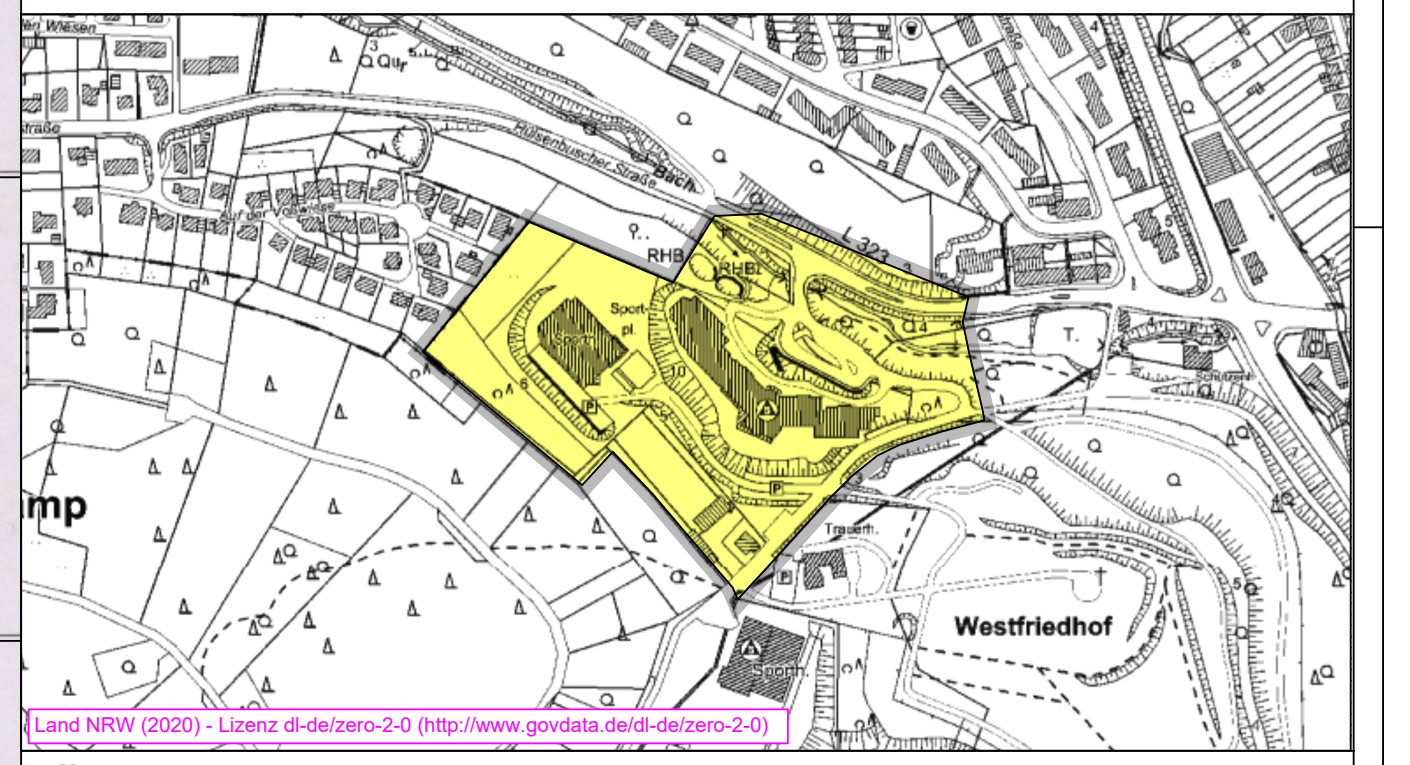
. Ausfertigung

Diese Ausfertigung stimmt mit dem Original-Bebauungsplan in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom .... und der ..... vereinfachten Änderung vom .... überein.

Gummersbach, den ....

(Siegel) (Bürgermeister)

Alle Änderungsinhalte der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 209 sind in **MAGENTA** dargestellt



Land NRW (2020) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Übersichtslageplan

M.: 1:5.000

STADT GUMMERSBACH

BEBAUUNGSPLAN
NR. 209,
1. Änderung
"Steinenbrück-Süd"
(beschleunigtes Verfahren)

M.: 1:500 i.O.