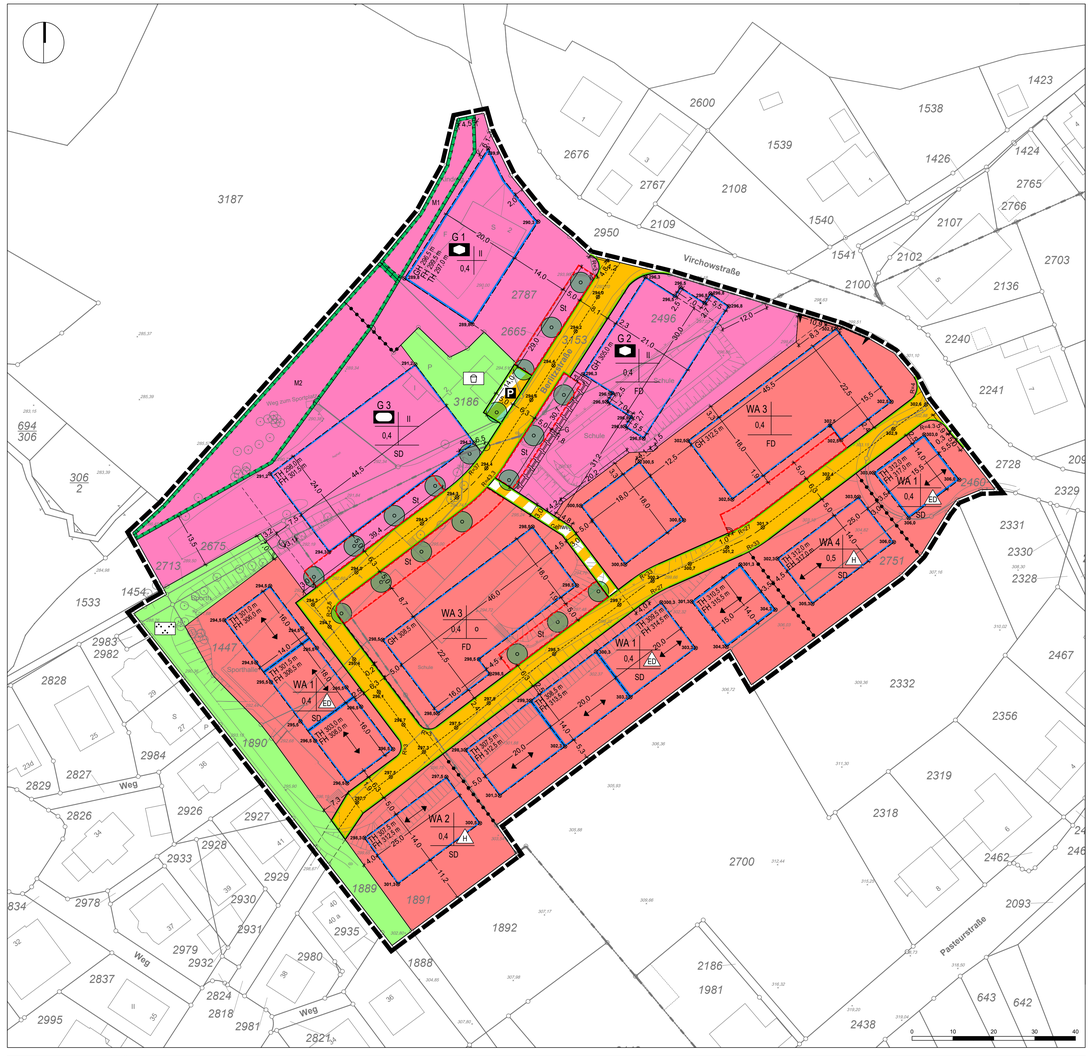


PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

WA 1 — 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 — 2.5. Grundflächenzahl

III — 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

TH 301,0 m — 2.8. Traufhöhe als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)

FH 306,0 m — 2.8. Firsthöhe als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)

GH 312,5 m — 2.8. Gebäudehöhe als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o — 3. offene Bauweise

ED — 3.1. Einzel- oder Doppelhäuser

H — 3.1. Hausgruppen

3.5. 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 BauGB)

G 1 — 4.1. Flächen für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Gehweg — Zweckbestimmung Gehweg

P — Öffentliche Parkfläche

6.4. Ein- und Ausfahrtbereich Tiefgarage

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9. Öffentliche Grünflächen

Anpflanzen: Bäume

Parkanlagen

Spielplatz

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

M1 — 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

St — 15.3. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

G — 15.5. Mit Gehrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

297,45 — Geplante Straßennittelachse mit Höhepunkt in Meter über NHN

294,5 — Geplante Geländehöhe in Meter über NHN

Anforderungen an die Gestaltung

FD — Flachdach (0°-15°)

SD — Satteldach (25°-45°)

Firstrichtung

Topographischer Bestand

Flurstücksgrenze

306/2 — Flurstücksnummer

Vorhandene Bäume

285,39 — Höhenangabe über NHN

Flurgrenze

Zaun

Böschung

Wohngebäude

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss des BPU-Ausschuss vom 01.02.2024 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt worden. Der BPU-Ausschuss hat am 01.02.2024 gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

(Siegel) (Bürgermeister) (Stadtverordneter)

Gummersbach, den 02.02.2024

Frühzeitige Unterrichtung

Die frühzeitige Unterrichtung / Erörterung hat durch Aushang als Plankonzept mit Erläuterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 04.03.2024 bis 04.04.2024 einschließlich stattgefunden.

(Siegel) (Bürgermeister)

Gummersbach, den 05.04.2024

Offenlagebeschluss

Dieser Bebauungsplan ist am 04.09.2024 gemäß § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden.

(Siegel) (Bürgermeister)

Gummersbach, den 05.09.2024

Offenlegung

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 21.10.2024 bis 21.11.2024 einschließlich öffentlich ausgelegen.

(Siegel) (Bürgermeister)

Gummersbach, den 22.11.2024

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat diesen, entsprechend seine Beschlussfassung über Anregungen geänderten und ergänzten, Bebauungsplan am 06.02.2025 gemäß § 7 Gemeindeordnung, § 10 BauGB und § 89 BauO NRW als Satzung beschlossen.

(Siegel) (Bürgermeister) (Stadtverordneter)

Gummersbach, den 07.02.2025

Bekanntmachung

Dieser Bebauungsplan ist mit der am 07.04.2025 angeordneten amtlichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am 19.04.2025 in Kraft getreten.

(Siegel) (Bürgermeister)

Gummersbach, den 22.04.2025

Die Planunterlage wurde vom Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Thomas Krieger ÖbVI angefertigt. Es wird bescheinigt, dass:
1. die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen;
2. die Planunterlage den Zustand genau und vollständig wiedergibt (Stand: Januar 2022);
3. die Festsetzung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Vermessungsbüro Krieger
Wilhelmstr. 13
51643 Gummersbach

Gummersbach, den

Für die städtebauliche Erarbeitung des Planentwurfs

ISR Innovative in Stadt + Raum
ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Zur Pumpstation 1 42781 Haan / Rheinland
Tel: +49 2129 5662090 mail@isr-planung.de

Haan, den

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Allgemeines Wohngebiet (Teilflächen WA 1 bis WA 4)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Grundfläche (GRZ)

2.1.1 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) und den Flächen für den Gemeinbedarf (G 1 bis G 3) durch

1. Garagen und Stellplätze
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

sowie ausnahmsweise in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 2) und den Flächen für den Gemeinbedarf (G 1 bis G 3)

durch die Grundfläche der an Gebäude angrenzenden Terrassen um in Summe maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6

zulässig.

2.1.2 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche in dem allgemeinen Wohngebiet (WA 3) durch

1. Garagen und Stellplätze
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

sowie ausnahmsweise durch die Grundfläche der an Gebäude angrenzenden Terrassen in Summe bis zu maximal einer Grundflächenzahl von 0,6

zulässig.

Eine Überschreitung der Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 ist durch Tiefgaragen einschließlich Zufahrten, Zugänge und deren Einhausung und Kellerräume sowie notwendige technische Anlagen

zulässig.

2.1.3 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche in dem allgemeinen Wohngebiet (WA 4) durch

1. Garagen und Stellplätze
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

sowie ausnahmsweise

durch die Grundfläche der an Gebäude angrenzenden Terrassen in Summe bis zu maximal einer Grundflächenzahl von 0,7

zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

2.2.1 Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH), Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN). Bei baulichen Anlagen mit Flachdach (FD) ist als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante der baulichen Anlage maßgebend. Bei baulichen Anlagen mit Satteldach (SD) ist als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der Traufhöhe (TH) der baulichen Anlage die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut, bei der Berechnung der Firsthöhe (FH) der oberste Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen maßgebend.

2.2.2 Werden durch ein Gebäude zwei Abschnitte mit unterschiedlichen Höhenfestsetzungen in Anspruch genommen, ist für die Bestimmung der TH und FH des Gebäudes die Höhe des Abschnittes anzunehmen, auf dem der größere Gebäudeanteil liegt.

2.2.3 In dem allgemeinen Wohngebiet (WA 3) sowie den Flächen für den Gemeinbedarf (G 1 bis G 3) ist die Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile sowie technische Gebäudeeinrichtungen wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen sowie durch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig, wenn sie von der äußeren Gebäudefassade des darunterliegenden Geschosses um mindestens das 1,5-fache ihrer Höhe zurücktreten.

2.3 Geplante Geländehöhe - Festsetzung der Höhenlage für Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB

2.3.1 Die in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 4) sowie in den Flächen für den Gemeinbedarf (G 1 bis G 3) festgesetzten Höhenpunkte in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) setzen die geplante Geländehöhe fest. Zwischenhöhen zwischen den geplanten Geländehöhen und Höhen im Übergang zum Bestand bzw. zu den geplanten Höhen der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind durch Interpolation der geplanten Geländehöhen untereinander zu ermitteln.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Geländehöhe ist maßgeblich für die Abstandflächenberechnung nach § 6 BauO NRW.

Die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen bleiben im Übrigen unberührt.

2.3.2 Die im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche eingetragenen Höhenpunkte setzen die Höhenlage der Straßennittelachse fest. Die Höhen zwischen den festgesetzten Höhenpunkten sowie zwischen den festgesetzten Höhenpunkten und dem Bestand (Virchowstraße und festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlagen") sind entlang der in der Planzeichnung eingetragenen Straßennittelachseenlinie zu interpolieren.

Die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen bleiben unberührt.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

3.1 Überschreitung durch Terrassen

3.1.1 Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf (G 1 und G 2) sind überdachte und nicht überdachte Terrassen an Gebäuden auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

3.2 Überschreitung durch Tiefgaragen

3.2.1 Tiefgaragen einschließlich Zufahrten, Zugänge und deren Einhausung und Kellerräume sowie notwendige technische Anlagen (z. B. Be- und Entlüftung, Einbrauchung) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in dem allgemeinen Wohngebiet (WA 3) zulässig.

3.3 Überschreitung durch Überdachungen

3.3.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2 und WA 4) dürfen Dachüberstände bei geneigten Dachflächen an der Giebelseite maximal 0,7 m und an der Traufseite maximal 0,70 m betragen.

3.3.2 In der Fläche für den Gemeinbedarf (G 3) darf die überbaubare Grundstücksfläche durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Dachüberstände und Vordächer maximal um bis zu 3,5 m überschritten werden.

4. Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

4.1 Oberirdische Stellplätze, Carports und Garagen sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2 und WA 4) allgemein zulässig.

4.2 Oberirdische Stellplätze (St) sind im allgemeinen Wohngebiet (WA 3) und den Gemeinbedarfsflächen (G 1 und G 3) nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Bereiche zulässig. Carports und Garagen sind unzulässig.

5. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

5.1 Die als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzten Flächen (G 1 und G 2) dienen gemäß Eintrag im Plan der Umsetzung von „Kindertagesstätten".

Zulässig sind:
1. Kindertagesstätten,
2. Wohnungen für Betriebspersonal sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die der Kita zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig.

5.2 Die als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzten Flächen (G 3) dient gemäß Eintrag im Plan der Umsetzung einer „Sporthalle".

Zulässig sind:
1. Sporthalle und die mit der Nutzung der Halle verbundenen, sonstigen baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Frei- und Aufenthaltsbereiche einschl. sportlichen Zwecken dienende Aktivitätsflächen sowie Stellplätze und Nebenanlagen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.1 Die mit G gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

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

An den Standorten der in der Planzeichnung festgesetzten, anzupflanzenden Einzelbäume ist jeweils ein hochstämmiger Laubbaum mit Mindestqualität: Hochstamm 3-mal verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte dürfen um maximal 1,50 m verschoben werden. Die Baumstandorte sind gemäß der FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 1 und Teil 2" anzulegen.

Pflanzenauswahl

Amberbaum	(Liquidambar styraciflua)
Platane	(Platanus acerifolia)
Schwedische Mehlbeere	(Sorbus intermedia)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Roteiche	(Fraxinus pennsylvanica)
Purpurerle	(Alnus spaethii)

7.1 Dachbegrünung

Flachdächer von Hauptbaukörpern und Garagen sind mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Dafür sind die Dächer mit einer durchwurzelbaren Substratauflage mit einer Mindestaufbaudicke von 6 cm zu versehen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, Terrassen und technische Aufbauten soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Dachbegrünung gilt nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

7.2 Tiefgaragenbegrünung

Tiefgaragen sind, soweit sie nicht durch Gebäude oder andere zulässige bauliche Anlagen überbaut werden, mit einer standortgerechten Vegetation intensiv zu begrünen. Dafür sind die Dächer mit einer durchwurzelbaren Substratauflage mit einer Mindestaufbaudicke von 60 cm zu versehen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Innerhalb der mit M1 bezeichneten Flächen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang mit standorttypischen Gehölzen zu ersetzen.

Innerhalb der mit M2 bezeichneten Flächen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. §89 BAUO NRW)

1. Dächer

1.1 Die Dachgestaltung aneinandergrenzender Doppelhäuser und Hausgruppen ist in Form, Neigung, Eindeckung, Material und Farbe einheitlich zu gestalten.

1.2 Dachaufbauten und Dachausschnitte

Dachaufbauten und Dachausschnitte in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2 und WA 4) sind bis zu einer Gesamtlänge von 3/5 der Trauflänge zulässig.

2. Gestaltung der Vorgärten

2.1 Gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW sind Vorgärten (Bereich zwischen anschließender Verkehrsfläche und Gebäudefront einschließlich ihrer Flucht bis zur Grundstücksgrenze) in den allgemeinen Wohngebieten und den Gemeinbedarfsflächen vollständig mit Vegetation, welche unmittelbaren Kontakt zu belebten Bodenzonen aufweist, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen davon sind befestigte Flächen, welche der notwendigen Erschließung (Stellplätze, Zufahrten, Zuwege, Müllstandplätze) dienen. Stein- und Schottergärten sind unzulässig.

3. Stellplätze für Abfallbehälter und ähnliche Behälter

3.1 Außerhalb von Gebäuden sind Abfallbehälter, Schrottbehälter und ähnliche Behälter so unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sind.

4. Einfriedungen

4.1 Als Einfriedungen sind nur Hecken oder Mauern und Zäune mit begleitenden Hecken zulässig.

5. Technische Anlagen

5.1 Technische Anlagen und Aufbauten sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2 und WA 4) nicht zulässig. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA 3), dem sowie den Gemeinbedarfsflächen (G 1 bis G 3) dürfen technische Anlagen und Aufbauten einen Flächenanteil von 35 % der darunterliegenden Dachfläche nicht überschreiten. Ausgenommen sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

III. HINWEISE

1. Artenschutz

Der Bauherr/die Bauherrin darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Sollte eine der besonders geschützten Arten bei Baumaßnahmen vorgefunden werden, ist das Umweltamt des Oberbergischen Kreises unverzüglich und die Baumaßnahme bis auf weiteres zu stoppen. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG. Das Umweltamt des Oberbergischen Kreises kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG erteilen, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.

Baulärm und starkes Arbeitslicht sind während der Aktivitätsphase von Fledermäusen von Ende März bis Anfang November zu vermeiden. Des Weiteren sollten Lichtemissionen über die Beleuchtung des Plangebiets vermieden werden. Es sind Beleuchtungsmittel zu wählen, die eine geringe Anziehungswirkung auf Insekten haben (z.B. Natriumdampflampen).

Unmittelbar vor dem Beginn der Gebäudeabrissarbeiten sind die Gebäude durch eine ökologische Baubegleitung erneut auf Hinweise einer Besiedlung durch Fledermäuse zu untersuchen.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den im Plangebiet befindlichen Turmfalken, sind mindestens drei Nisthilfen im geeigneten Umfeld anzubringen. Die Nisthilfen sind mit einer Vorlaufzeit von einem Jahr anzubringen.

Der Abriss des Gebäudes darf nicht während der Balz- und Brutzeit des Turmfalken von Anfang März bis Ende Juli erfolgen.

Gehölzfällungen dürfen nur außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeiten europäischer Vogelarten von 1.10.2024 bis 28./29.2 des Folgejahres erfolgen.

2. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Gummersbach als Untere Denkmalbehörde und/oder der LVL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

3. Boden

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, wurde vom Oberbergischen Kreis darauf verwiesen, dass Bereiche der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) die Vorsorgewerte nach Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) im Oberboden überschreiten könnten. Eine Überschreitung der Prüf- bzw. Maßnahmenwerte nach BBodSchV, wodurch eine Gefahrensituation zu erwarten wäre, liege jedoch nicht vor. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene und ausgehobene Oberboden soll auf dem Plangebiet verbleiben, um die im Plangebiet befindlichen nicht betroffenen Flächen vor potentiellen Schadstoffeinträgen gemäß § 202 BauGB zu schützen. Weitergehende Regelungen sind im Baugenehmigungsverfahren zu konkretisieren. Im Rahmen der gemäß §4 Abs.1 BauGB durchgeführten frühzeitigen Beteiligung, wurde durch den Geologischen Dienst NRW darauf hingewiesen, dass im Untergrund des Plangebietes potentielle verkarstenungsfähige Gesteine der Selscheid-Schiefer und der Gummersbach-Schichten liegen.

4. Geologische Gegebenheiten

Die Stadt Gummersbach befindet sich in keiner Erdbebenzone gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1: 350.000, Bundesland NRW (Juni 2006), Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005).

5. Hochwasser durch Starkregen

Überschwemmungen können durch Starkregenereignisse hervorgerufen werden. Für das Land Nordrhein-Westfalen liegen diesbezüglich Starkregenhinweiskarten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) vor. Die Starkregenhinweiskarten werden durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) zur Verfügung gestellt (http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de)

6. Externe Kompensationsmaßnahme

Im Ergebnis der naturschutzrechtlichen Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ergibt sich eine negative Eingriffs-Ausgleichsbilanz. Das ermittelte Punktedefizit ist durch externe Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sollen auf städtischen Flächen in Gummersbach-Rebbelroth (Gemarkung Gummersbach, Flur 31, Flurstücke 2070 und 2063) erfolgen.

7. Bergwerk

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 316 „Gummersbach - Am Strombach" liegt über dem vormals aus Eisenerz verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeld „Brassert". Rechtsnachfolgerin der letzten Eigentümerin des vorgenannten bereits erloschenen Bergwerksfelds ist die Babara Rohstoffbetriebe GmbH (Hauptstraße 113 in 40764 Langenfeld).

Bei Vorhaben, die einen nicht unerheblichen Bodeneingriff bedingen (Geothermie, maschinengetriebene Erd-, Ramm-, Sondierungsbohrungen sowie Brunnen oder andere Vorhaben), ist die Barbara Rohstoffbetriebe GmbH im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.

RECHTSGRUNDLAGEN

(BauGB)
Baugesetzbuch vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),

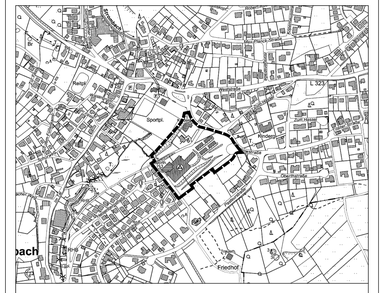
(BauNVO)
Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

(PlanzV 90)
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

(GO NRW)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen laut Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444),

(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).

Übersichtsplan 1 : 5000



STADT GUMMERSBACH

Bebauungsplan Nr. 316 „Gummersbach - Am Strombach" und Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. G5 1. Änderung „Strombach - Am Hassel" und die „2. Änderung (vereinfacht)" im Geltungs-Bereich des BP 316

Stadt Gummersbach

Gemarkung: Strombach
Stand: 06.02.2025
Maßstab: 1:500