Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 28.02.2001 beschlossen nach – folgende Kennzeichnung gem. §9 (5) BauGB in den Bebauungsplan Nr.91 " Windhagen – Gewerbegebiet – Ost" aufzunehmen:

Das Landesoberbergamt NW Dortmund weist darauf hin, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes von dem auf Bleierz verliehenem Bergwerksfeld "Barbara" berührt wird.

Gummersbach, den 02.03.2001

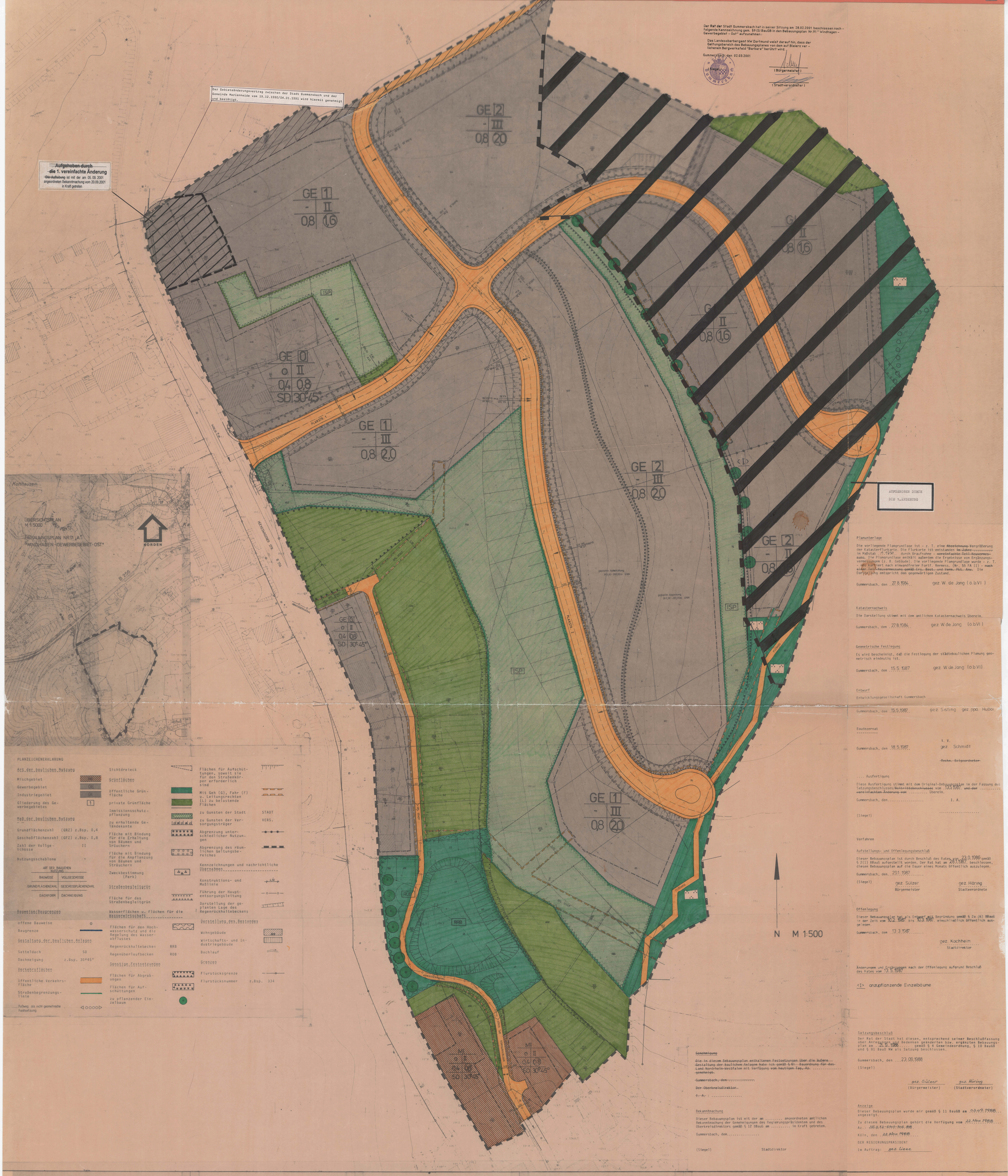
(Siegel)

(Bürgermeister)

(Stadtverordneter)

Der Gebietsänderungsvertrag zwischen der Stadt Gummersbach und der Gemeinde Marienheide vom 19.12.1990/04.01.1991 wird hiermit genehmigt und bestätigt.

~~Aufgehoben durch~~
~~die 1. vereinfachte Änderung~~
~~Die Aufhebung~~ ist mit der am 05. 09. 2001 angeordneten Bekanntmachung vom 20.09.2001 in Kraft getreten



AUFGEHOBEN DURCH DIE 1.ÄNDERUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- Mischgebiet — MI
- Gewerbegebiet — GE
- Industriegebiet — GI
- Gliederung des Gewerbegebietes — 1

Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl (GRZ) z.Bsp. 0,4
- Geschoßflächenzahl (GFZ) z.Bsp. 0,8
- Zahl der Vollgeschosse — II
- Nutzungsschablone

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
BAUWEISE	VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
DACHFORM	DACHNEIGUNG

Bauweise/Baugrenzen

- offene Bauweise — o
- Baugrenze

Gestaltung der baulichen Anlagen

- Satteldach — SD
- Dachneigung — z.Bsp. 30°-45°

Verkehrsflächen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Fußweg als nicht geometrische Festsetzung

- Sichtdreieck

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- Immissionsschutzpflanzung
- zu erhaltende Geländekante
- Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Fläche mit Bindung für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Zweckbestimmung (Park)

Straßenbegleitgrün

- Fläche für das Straßenbegleitgrün

Wasserflächen u. Flächen für die Wasserwirtschaft

- Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Regenrückhaltebecken — RRB
- Regenüberlaufbecken — ROB

Sonstige Festsetzungen

- Flächen für Abgrabungen
- Flächen für Aufschüttungen
- zu pflanzender Einzelbaum
- Flächen für Aufschüttungen, soweit sie für den Straßenkörper erforderlich sind
- Mit Geh (G), Fahr (F) u. Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen
- zu Gunsten der Stadt — STADT
- zu Gunsten der Versorgungsträger — VERS.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Konstruktions- und Maßlinie — 4,50
- Führung der Hauptentsorgungsleitung
- Darstellung der geplanten Lage des Regenrückhaltebeckens

Darstellung des Bestandes

- Wohngebäude
- Wirtschafts- und Industriegebäude
- Bachlauf

Grenzen

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer — z.Bsp. 334

Planunterlage

Die vorliegende Plangrundlage ist - z. T. eine ~~Abzeichnung~~ Vergrößerung der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden ~~im Jahre .....~~ im Maßstab 1:1250 durch Uraufnahme - ~~vereinfachte Teil-Neuvermessung~~. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (z. B. Gebäude). Die vorliegende Plangrundlage wurde - z. T. - neu kartiert nach einwandfreier Fortf. Vermess. (Nr. 55 FA II) - ~~nach einer Teil-Neuvermessung gemäß Erg. Best. und Verm. Pkt. Anw.~~ Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.

Gummersbach, den 27.8.1984 gez W. de Jong (ö.b.VI)

Katasternachweis

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Gummersbach, den 27.8.1984 gez W. de Jong (ö.b.VI)

Geometrische Festlegung

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

Gummersbach, den 15.5.1987 gez. W. de Jong (ö.b.VI)

Entwurf

Entwicklungsgesellschaft Gummersbach

Gummersbach, den 15.5.1987 gez. Sisting gez. ppa. Huboi

Baudezernat

Gummersbach, den 18.5.1987 i. V. gez. Schmidt

~~Techn. Beigeordneter~~

.... Ausfertigung

Diese Ausfertigung stimmt mit dem Original-Bebauungsplan in der Fassung des Satzungsbeschlusses/~~Beitrittsbeschlusses~~ vom 13.5.1987, ~~und der ..... vereinfachten Änderung vom ..... Überein.~~

Gummersbach, den..... I. A.

(Siegel) .....

Verfahren

Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluß

Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluß des Rates vom 23.9.1986 gemäß § 2(1) BBauG aufgestellt worden. Der Rat hat am 26.1.1987 beschlossen, diesen Bebauungsplan auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Gummersbach, den 29.1.1987

(Siegel) gez. Sülzer (Bürgermeister) gez. Häring (Stadtverordnete)

Offenlegung

Dieser Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung gemäß § 2a (6) BBauG in der Zeit vom 10.2.1987 bis 10.3.1987 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Gummersbach, den 13.3.1987

gez. Kochheim
Stadtdirektor

Änderungen und Ergänzungen nach der Offenlegung aufgrund Beschluß des Rates vom 13.5.1987

<I> anzupflanzende Einzelbäume

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt hat diesen, entsprechend seiner Beschlußfassung über Anregungen und Bedenken geänderten bzw. ergänzten Bebauungsplan am 21.9.1988 gemäß § 4 Gemeindeordnung, § 10 BauGB und § 81 BauO NW als Satzung beschlossen.

Gummersbach, den 23.09.1988

(Siegel)

gez. Sülzer (Bürgermeister) gez. Häring (Stadtverordneter)

Anzeige

Dieser Bebauungsplan wurde mir gemäß § 11 BauGB am 03.09.1988 angezeigt.

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Verfügung vom 22.Nov.1988
Az.: ~~35.2.12-6101-106.88~~

Köln, den 22.Nov.1988

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
Im Auftrag: gez. Liese

~~Genehmigung~~

~~Die in diesem Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen habe ich gemäß § 81 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen mit Verfügung vom heutigen Tag, Az. ..... genehmigt.~~

~~Gummersbach, den .....~~

~~Der Oberkreisdirektor~~

~~I. A.~~ : .....

Bekanntmachung

Dieser Bebauungsplan ist mit der am ..... angeordneten amtlichen Bekanntmachung der Genehmigungen des Regierungspräsidenten und des Oberkreisdirektors gemäß § 12 BBauG am ..... in Kraft getreten.

Gummersbach, den.....

(Siegel) Stadtdirektor

Rechtsgrundlagen und Bestandteile

Dieser Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), ber. S. 3617, geändert durch Art. 9 Nr. 1 Vereinfachungsnovelle vom 03.12.1976, BGBl. I S. 3281 und durch Art. 1 G zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), Baunutzungsverordnung (BauN VO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) und § 81 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 26.06.1984 (GV. NW S. 419, ber. S. 532), geändert durch Gesetz vom 18.12.84 (GV. NW s. 803) - SGV. NW 232.

Die Darstellung des Bestandes entspricht der Zeichenvorschrift für Katasterkarten in NW (RdErl. des Innenministers vom 20.12.1978 - ID2-7120). Die Darstellung der Planung entspricht der Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833) und der DIN 18003.

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 21.09.1988

Aufhebung bestehender Festsetzungen

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 91 Windhagen "Gewerbegebiet-Ost" werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 "A" Windhagen "Gewerbegebiet-Ost" aufgehoben.

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BBauG

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiet - MI

Gem. § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässige Art von Nutzung
- Nr. 7 Tankstellen
nicht zulässig ist.

Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen
- Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.2 Gewerbegebiet - GE

Gem. § 1 (4) 2. BauNVO werden die Gewerbegebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen gegliedert.

1.2.1
In dem mit GE [1] gekennzeichneten Gewerbegebiet sind alle Anlagen, die im Anhang zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 09.07.1982 (MBl. NW 1982 S. 1376) aufgeführt sind sowie Anlagen und Betriebe mit gleichem oder höherem Emissionsgrad nicht zulässig.

1.2.2
In dem mit GE [1] gekennzeichneten Gewerbegebiet sind Anlagen der Ziffer 1 - 157 des Anhanges zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 09.07.1982 (MBl. NW 1982 S. 1376) sowie Anlagen und Betriebe mit gleichem oder höherem Emissionsgrad nicht zulässig.

1.2.3
In dem mit GE [2] gekennzeichneten Gewerbegebiet sind Anlagen der Ziffer 1 - 135 des Anhanges zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 09.07.1982 (MBl. NW 1982 S. 1376) sowie Anlagen und Betriebe mit gleichem oder höherem Emissionsgrad nicht zulässig. Ausnahmsweise können Anlagen der Ziffer 106, 112, 113, 118, 128 und 131 zugelassen werden.

1.3
Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden
(ausgenommen sind hiervon Wohnungen für Hausmeister).

1.3 Industriegebiet

Im Industriegebiet sind Anlagen der Ziffer 1 - 71 des Anhanges zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 09.07.1982 (MBl. NW 1982 S. 1376) sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem Emissionsgrad nicht zulässig. Ausnahmsweise können Anlagen der Ziffer 38, 41, 46, 47, 50, 58, 60 und 67 zugelassen werden.

Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 9 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden
(ausgenommen sind hiervon Wohnungen für Hausmeister).

2. Einzelhandelsbetriebe und Einkaufzentren

Gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsflächen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, in den als Mischgebiet - MI, Gewerbegebiet - GE und Industriegebiet - GI festgesetzten Gebieten nicht zulässig. Ausnahmen können nur dann zugelassen werden, wenn ein Betrieb eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende, branchenübliche Verkaufstätigkeit ausübt.
Betriebe des KFZ-Handels bleiben hiervon ausgenommen.

3. Garagen

Vor Garagen muß auf dem eigenen Grundstück ein Stauraum von mind. 5,00 m Tiefe freigehalten werden. Dies gilt auch für Grundstücke, bei denen der Abstand zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze weniger als 5,00 m beträgt.

Zur Straße hin angeordnete Kellergaragen sind zulässig, wenn ihre Fußbodenoberkante über dem Fahrbahnniveau liegt.

4. Geschoßzahl

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse bezieht sich auf den Erdgeschoßfußboden des jeweils zu errichtenden Gebäudes. Als Erdgeschoßfußboden wird derjenige Fußboden definiert, der der öffentlichen Verkehrsfläche in der Höhenlage am nächsten liegt. Der Erdgeschoßfußboden kann bis zu 0,90 m über dem Erdreich liegen.

Talseits sind max. 2 Untergeschosse zulässig. Sollte das Gelände mehr als 2 Untergeschosse ermöglichen, wird jedes weitere Untergeschoß auf die Vollgeschoßzahl angerechnet.

5. Höhe der baulichen Anlagen

In GE-Gebieten bis zu einer Gesamtbauhöhe von max. 12,00 m zulässig.
In GI-Gebieten bis zu einer Gesamtbauhöhe von max. 15,00 m zulässig.

6. Geschoßfläche

Gemäß § 21 a (5) BauNVO wird festgesetzt, daß in Gewerbegebieten - GE - und in Industriegebieten - GI - die zulässige Geschoßfläche um die Fläche der notwendigen Stellplätze, die in einer tiefgarage unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden kann.

7. Mischgebiete - MK, Gewerbegebiete- GE - und Industriegebiete - GI -

Bei der Errichtung ebenerdiger Stellplatzanlagen ist auf diesen für je 5 Stellplätze mindestens 1 hochwachsender Einzelbaum anzupflanzen.

8. Grünflächen

8.1 Öffentliche Grünflächen

8.1.1
Öffentliche Grünflächen entlang des Fußweges.

In diesem Bereich ist der bestehende Waldrand mit Waldsaumgehölzen zu ergänzen. Die Freiflächen sind als naturnahe Flächen zu erhalten.

8.1.2
Öffentliche Grünflächen im Siefenbereich.

Der Siefenbereich ist mit seiner Funktion als Wassersammler zu erhalten. Der Bereich des Regenrückhaltebeckens ist mit Gras einzusäen.

Im gesamten Bereich ist die Aufforstung mit Nadelgehölzen untersagt.

8.2 Private Grünflächen

8.2.1
Private Grünfläche im Siefenbereich

Der Siefenbereich ist mit seiner Funktion als Wassersammler zu erhalten. Im gesamten Bereich ist die Aufforstung mit Nadelgehölzen untersagt.

Der Bach ist wechselseitig locker mit bachbegleitenden standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

8.2.2
Sonstige private Grünflächen mit Waldbestand.

In den festgesetzten Flächen ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten und durch Anpflanzung von standortgerechten Laubhölzern zu ergänzen. Die vorhandenen Nadelholzbestände sind langfristig in einen Laubmischwald umzuforsten.

Ergänzungs- und Aufforstungsmaßnahmen durch Nadelhölzer sind unzulässig.

8.3 Immissionsschutzpflanzungen

Die Immissionsschutzpflanzungen sind als Strauchschutzpflanzungen mit Hangsicherungsfunktion anzulegen. Sie sind als fünfreihige Hecken mit Einzelbäumen anzupflanzen.
Großflächige Immissionsschutzpflanzungen sind als Laubmischwald anzulegen.

8.4 Bindungen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

8.4.1
Bindung für die Erhaltung und Anpflanzung

Innerhalb der festgesetzten Flächen ist der Baum- und Strauchbestand dauerhaft zu erhalten. Ergänzungs- und Ersatzpflanzungen mit Nadelhölzern sind unzulässig. Die festgesetzten Flächen sind als Laubmischwald zu entwickeln.

8.4.2
Bindung für die Anpflanzung

Auf der festgesetzten Fläche ist mit Laubhölzern ein Waldsaum zu entwickeln. Ergänzungs- und Ersatzpflanzungen mit Nadelhölzern sind unzulässig.

8.4.3
Sonstige Bindungen

Auf der im Bebauungsplan gekennzeichneten Geländekante ist die Strauchvegetation zu ergänzen. Bestehender Bewuchs ist vom Grundstückseigentümer zu erhalten und ggfls. standortgerecht zu ersetzen.

8.5 Straßenbegleitgrün.

Das Straßenbegleitgrün ist vom Grundstückseigentümer zu dulden, dauerhaft zu erhalten und ggfls. zu ersetzen.

Das Straßenbegleitgrün ist in Form einer Allee auszuführen. Die Unterpflanzung ist abwechselnd als dichte Strauchpflanzung oder als Rasenfläche mit Einzelsträuchern auszuführen.

8.6 Erhaltung und Anpflanzung einer Durchgrünung in den Baugebieten

Entlang der Grundstücksgrenze ist ein Gliederungsgrün mit einer Mindestbreite von 1,50 m zu pflanzen und zu erhalten. Dies gilt nicht für die Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen und den festgesetzten Grünflächen.
Alle Böschungen sind mit einer geschlossenen Pflanzendecke zu versehen.

Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm in 1 m Höhe sind in den Baugebieten zu erhalten, soweit diese nicht überbaut werden.

8.7 Die durch den Erschließungsträger vorgenommenen Anpflanzungen auf privaten Grundstücken sind vom Eigentümer zu dulden, zu erhalten und

B) Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BBauG

Gebäude, die näher als 50 m vom Waldrand errichtet werden, sind mit einer Heizungsanlage auszurüsten, die jeden Funkenflug ausschließt. Sollte eine andere Heizungsart gewählt werden (z. B. offener Kamin), ist der Schornstein mit einer Vorrichtung auszurüsten, die jeden Funkenflug verhindert.

C) Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gem.§ 81 Bauo NW

1. Dachaufbauten und Dachausschnitte

Dachaufbauten und Dachausschnitte sind bei einer Dachneigung von mehr als 40° bis zu einer Gesamtlänge von 3/5 der Trauflänge zulässig.

2. Dachüberstände

Die Dachüberstände dürfen bei geneigten Dächern am Ortgang 0,30 m und an der Traufe 0,50 m nicht überschreiten. Auskragungen von Flachdächern sind unzulässig. Ausgenommen sind hiervon Überdachungen von Laderampen in GE- und GI-Gebieten.

3. Kniestücke

Konstruktive Kniestücke sind bei geneigten Dächern bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig.

4. Dachdeckung

Bei geneigten Dächern sind nur dunkelgraue bis schwarze Materialien zulässig. Nicht zulässig ist Bitumenpappe bei einer Dachneigung von mehr als 15°. Flachdächer sind zu begrünen oder mit Kies abzustreuen, soweit sie einsehbar sind.

5. Fassadengestaltung

In den als MI oder GE 0 festgesetzten Flächen sind Werkstoffimitationen, Teerpappe und spiegelnde Materialien nicht zulässig. Bei Neubauten ist die Fassade weiß auszuführen. Sichtbare Brandwände sind in Material und Farbe wie die Fassade auszuführen.

In den als GE (1), GE (2) oder GI festgesetzten Flächen sind Werkstoffimitationen, Teerpappe, nicht zulässig. Bauvorhaben aus mehreren Gebäudeteilen sind in ihrer Fassade aufeinander abzustimmen.
Sichtbare Brandwände sind in Material und Farbe wie die Fassade auszuführen.

6. Bauwichgaragen

Benachbarte Bauwichgaragen sind einheitlich zu gestalten und in der Höhe aufeinander abzustimmen.

7. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter/Schrottbehälter

Außerhalb von Gebäuden sind Müllgefäße so unterzubringen, daß sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind.

8. Vorgarten und Einfriedigungen

8.1 Als Einfriedigung sind nur Mauern, Hecken und Zäune mit begleitenden Hecken zulässig. In den als GE (1), GE (2) und GI festgesetzten Flächen sind Einfriedungen erst hinter dem Straßenbegleitgrün zulässig.

8.2 Die Höhe der Einfriedungen darf innerhalb der notwendigen Sichtdreiecke an Straßenkreuzungen bis zu 0,80 m und im übrigen bis zu 2 m betragen. In den Vorgärten entlang der Straßen und befahrbaren Wege sind Einfriedungen so zu gestalten, daß sie oberhalb einer Höhe von 0,80 m ausreichende Sichtverhältnisse an Grundstückszufahrten gestatten.

STADT GUMMERSBACH BEBAUUNGSPLAN NR. 91 "A" WINDHAGEN "GEWERBEGEBIET-OST"