Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

   Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung *(§ 1 Abs. 4 - 10 BauNVO)*
   (1) Für das Plangebiet werden für die als MU_1 + MU_2 festgesetzten Bereiche Urbane Gebiete gem. § 6a BauNVO festgesetzt.

   (2) Die gem. § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in einem Urbanen Gebiet zulässigen Nutzungen: Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und Tankstellen sowie Bordelle und bordellartige Betriebe sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen
   (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

   (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Zahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Gebäudehöhe (GH) gemäß Eintrag im Plan festgesetzt.

   (2) Höhe baulicher Anlagen
   Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN).
   Bei baulichen Anlagen mit Flachdach ist als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der (maximalen) Gebäudehöhe (GH max.) der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage (einschl. Attika und Geländer) maßgeblich. Bei geneigten Dächern entspricht die Firsthöhe der Gebäudehöhe.

   (3) Eine Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. technische Gebäudeausrüstung, Fahrstuhlschächte, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien) um bis zu 3 m ist zulässig, wenn diese, mit Ausnahme von Fahrstuhlüberfahrten einen Abstand von mind. 1 m zu den Außenwandflächen des Gebäudes und den Baugrenzen halten.

   (4) Tiefgaragen- und Garagengeschosse sind nicht auf Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen (§ 21a Abs. 1 BauNVO).

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

   Baugrenzen können durch Terrassen um bis zu 3 m, durch Balkone, Erker, Vordächer und Wintergärten um bis zu 2,50 m auf einer Breite von 2/3 der Fassadenbreite je Gebäude und durch Notfalltreppen um bis zu 1,50 m überschritten werden.

4. Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

   Außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der dafür gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig.

5. Nebenanlagen
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

   Sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, wie z. B. Nebenanlagen zur Unterbringung von Fahrrädern, Müllbehältern oder Haustechnik sind innerhalb des gesamten Baugebietes zulässig.

6. Immissionsschutz
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

   Innerhalb der festgesetzten Urbanen Gebiete (MU_{1+2}) sind an Außenbauteilen von schutzwürdigen Räumen der baulichen Anlagen Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 zu treffen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Hierfür ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 Absatz 4.4.5 an entsprechend schutzbedürftigen Räumen des Bauvorhabens gutachterlich nachzuweisen und der Schallschutz entsprechend Absatz 7 der DIN 4109-1:2018-01 wie folgt auszulegen:

   R'w,ges = La – KRaumart

   Dabei ist

   KRaumart = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
   KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
   KRaumart = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;
   La = der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5.

   Mindestens einzuhalten sind:
   R'w,ges = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
   R'w,ges = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und ähnliches.

   Die vorstehende Auflistung ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind.
   Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

   Wird im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel La [dB] unter Berücksichtigung vorhandener Gebäudekörper tatsächlich niedriger ist, als in der Planzeichnung festgesetzt, ist abweichend von Satz 1 die Verwendung von Außenbauteilen mit entsprechend reduzierten Bau-Schalldämm-Maßen R'w,ges zulässig.

Lärmpegelbereiche dB(A)	maßgeblicher Außenlärmpegel La
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80*

   *) für maßgebliche Außenlärmpegel La >80 dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

   Schutzbedürftige Räume, deren Fenster ausschließlich in Fassadenabschnitten liegen, in denen maßgebliche Außenlärmpegel von 58 dB(A) oder darüber vorliegen, sind mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten, die eine ausreichende Belüftung der Räume bei geschlossenen Fenstern sicherstellen.

   Werden schutzwürdige Räume durch schalltechnische Pufferkonstruktionen aus zwei mit Abstand verglasten Ebenen wie kleine Wintergärten geschützt, stellen diese Pufferräume selbst als Schutzkonstruktion keinen schutzwürdigen Raum im Sinne der DIN 4109 dar.

   Es können auch Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, sowie durch anerkannte Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichend sind.

7. Höhenlage der Geländeoberfläche
   (§ 9 Abs. 3 BauGB)

   Die Höhenlage der Geländeoberfläche im Sinne von § 2 (4) BauO NRW wird als vorhandenes Gelände vor Beginn der Abbrucharbeiten in 2022 zum Zeitpunkt des Höhenaufmaßes durch das Vermessungsbüro Ochel (Öffentlich bestellter Verm.-Ing., Dipl.-Ing. Markus Ochel; Hindenburgstraße 13; 51643 Gummersbach; Tel.: 02261-24930; E-Mail: verm.ing_ochel@t-online.de) in 2021 festgesetzt. Zwischen den dort angegebenen Höhen kann im Gelände oder bei noch geplanten Abbrüchen geradlinig interpoliert werden.

8. Örtliche Bauvorschriften
   (§ 89 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

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

   (2) Werbeanlagen
   Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Werbeanlagen mit Blink- und/oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig.

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Verrohrter Gummersbach
Der Gummersbach verläuft derzeit als Gewässer unterirdisch in verschiedenen Konstruktionen, dessen Bestand solange zu berücksichtigen und dessen Erhalt solange zu gewährleisten ist, bis die Verlegung des Gummersbachs durchgeführt ist.

In dem MU_1-Gebiet sind für die überdeckende Konstruktion und bauliche Anlagen im Umfeld des unterirdisch in unterschiedlichen Konstruktionen verlaufenden Gummersbach Standsicherheitsnachweise zu erbringen, die den vorhandenenen oder geplanten Bachlauf des Gummersbach berücksichtigen.

Hinweise

Artenschutz
Die Eingriffe in Vegetationsbestände sind außerhalb der gesetzlich festgelgten Vogelbrutzeit (01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres) durchzuführen. Bei einem Eingriff innerhalb der Vogelbrutzeit ist der betroffene Vegetationsbestand sowie der zurückzubauende Gebäudebestand durch ein fachkundiges Personal auf mögliche Vorkommen von geschützten Arten zu untersuchen.

Für den möglichen Verlust der Sommerquartiere sind für vorkommende Fledermausarten insgesamt 10 Ersatzniststätten in der nächsten Umgebung an geeigneten Bäumen aufzuhängen. Die Kontrolle der Vegetationsbestände nach Vogelniststätten und die Suche der geeigneten Plätze für die Ersatzniststätten der Fledermäuse sowie die Dokumentation müssen durch fachkundiges Personal durchgeführt werden.

Der Verlust des Brutplatzes von Turmfalke und Waldkauz muss vor Beginn der weiteren Bauarbeiten durch Ersatzkästen in ausreichender Menge ausgeglichen werden. Entsprechend sind je Art 3 Kästen im Umfeld des Vorhabens anzubringen.
Hinweise zur Standortwahl für Ersatzkästen des Turmfalkens gibt das LANUV auf der Seite: https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe/voegel/massn/102981.
Als Ersatzquartier kann die Turmfalkennisthöhle Nr. 28 verwendet werden
(https://www.schweglershop.de/Turmfalkennisthoehle-Nr.-28/00251-8).
Hinweise zur Standortwahl für Ersatzkästen des Waldkauzes gibt das LANUV auf der Seite: https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe/voegel/massn/102977.
Als Ersatzquartier kann die Eulenhöhle Nr. 5 von Schwegler verwendet werden
(https://www.schweglershop.de/Eulenhoehle-Nr.-5/00181-8).
Wegen der Nähe zu einem Winterquartier sowie Altbaumbestände mit zahlreichen Baumhöhlen, ist die Beleuchtung von Verkehrs- und Freiflächen entsprechend den Empfehlungen der EUROBATS Publication Series vorzusehen (Nr. 8 "Leitfaden für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten").

Bodendenkmalschutz
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Gummersbach als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeigeverpflichtet 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 zubelassen.

Bodenschutz
Eine Beeinträchtigung nicht direkt überbauter Böden in den Randbereichen wird zuverlässig verhindert, indem im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z. B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt werden. Es gelten die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten). Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutter-boden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Starkregenereignisse
Notwendige Maßnahmen gegen schädliche Folgen von Starkregenereignissen sind im Rahmen eines Überflutungsnachweises im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Stellplatzschlüssel
Die Festlegung eines Stellplatzschlüssels erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

Regelwerke
DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden fweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden im Rathaus der Stadt Gummersbach während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a BauNVO)

MU — Urbanes Gebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19-20 BauNVO)

MU	
0,6	IV
GH max.	

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Anzahl der Vollgeschosse
Gebäudehöhe (GH) maximal	

GH max. Gebäudehöhe als Höchstmaß in Meter (m) über Normalhöhennull (NHN) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche privat

Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Flächen für Wald

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze und Müllstandorte (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Ga — Garagen
St — Stellplätze
Cp — Carports
TGa — Tiefgarage
M — Müllbehälterstandorte

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

62 dB(A) — Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), s. textliche Festsetzung Nr. 6

LPB V / LPB VI — Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB) gemäß DIN 4109 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), s. textliche Festsetzung Nr. 6

Sonstige Darstellungen

Zusammengehörigkeit von Baugebieten

25 m — Waldabstand

Nachrichtliche Übernahme

Verlauf verrohrter Gummersbach (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bestandsangaben

- Wohngebäude mit Haus-Nr. und Durchfahrt
- Wirtschaftsgebäude
- Flurgrenze
- 190 — Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- Nutzungsgrenze
- Topographische Umrißlinie
- Begrenzungen v. Fahrb. u. Wegen
- Abwasserschacht
- F — Kabelschacht
- P — Produktenfernleitungsschacht
- Baum
- Laterne
- Fernsprechhäuschen
- Schaltkasten oberirdisch
- Strassensinkkasten
- Hydrant
- H — Bushaltestelle
- 54.23 — Höhe über NHN

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

Entwurf

FB 9 Stadtplanung
Stadt Gummersbach

Gummersbach, den .....

I.A. .....
(FB 9 Stadtplanung)

Stadt Gummersbach
Dezernat II

Gummersbach, den .....

I.V. .....
(Techn. Beigeordneter)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2023 (GV NRW. S. 1172).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.07.2024 (GV. NRW S. 444).

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 20.01.2025

Aufzuhebende Bebauungspläne:

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans werden die Bebauungspläne
Nr. 1 und 1a sowie Nr. 258 "Gummersbach - Steinberg"
aufgehoben.

Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss des BPU-Aussch. vom 13.12.2023 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt worden. Der BPU-Aussch. hat am 13.12.2023 gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes auf die Dauer eines Monates öffentlich auszulegen.

Gummersbach, den .....

(Siegel) ..... (Stadtverordneter) ..... (Stadtverordneter)

Offenlegung

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 09.09.2024 bis 09.10.2024 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Gummersbach, den .....

(Siegel) ..... (Bürgermeister)

Erneute Offenlegung

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) i. V. mit § 4a (3) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich erneut öffentlich ausgelegen.

Gummersbach, den .....

(Siegel) ..... (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat diesen, entsprechend seiner Beschlussfassung über Anregungen geänderten und ergänzten, Bebauungsplan am 06.02.2025 gemäß § 7 Gemeindeordnung, § 10 BauGB und § 86 BauO NW als Satzung beschlossen.

Gummersbach, den .....

(Siegel) ..... (Bürgermeister) ..... (Stadtverordneter)

1. Ausfertigung

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

Gummersbach, den .....

(Siegel) ..... (Bürgermeister)

Bekanntmachung

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

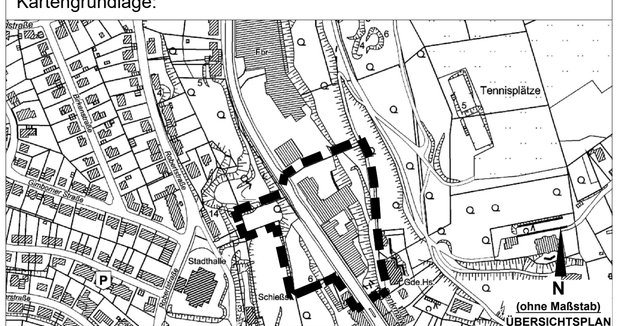
Gummersbach, den .....

(Siegel) ..... (Bürgermeister)

Stadt Gummersbach

Bebauungsplan Nr. 318
"Gummersbach - ehem. Tapetenfabrik"
(beschleunigtes Verfahren)

Gemarkung Gummersbach, Flur 6
Flurstücke 1484-1490, 1500,1534,1540, 1887, 1902, 517/123 und Teile des Flurstücks 1826
Stand: 20.01.2025 M 1:500
Kartengrundlage:



Katasterstand:	01.01.2020	*Maßstab:*	1 : 500
Blatt Nr.:	*1*		
Plottdatum:		*© Land NRW 2020 / Katasteramt OBK*	