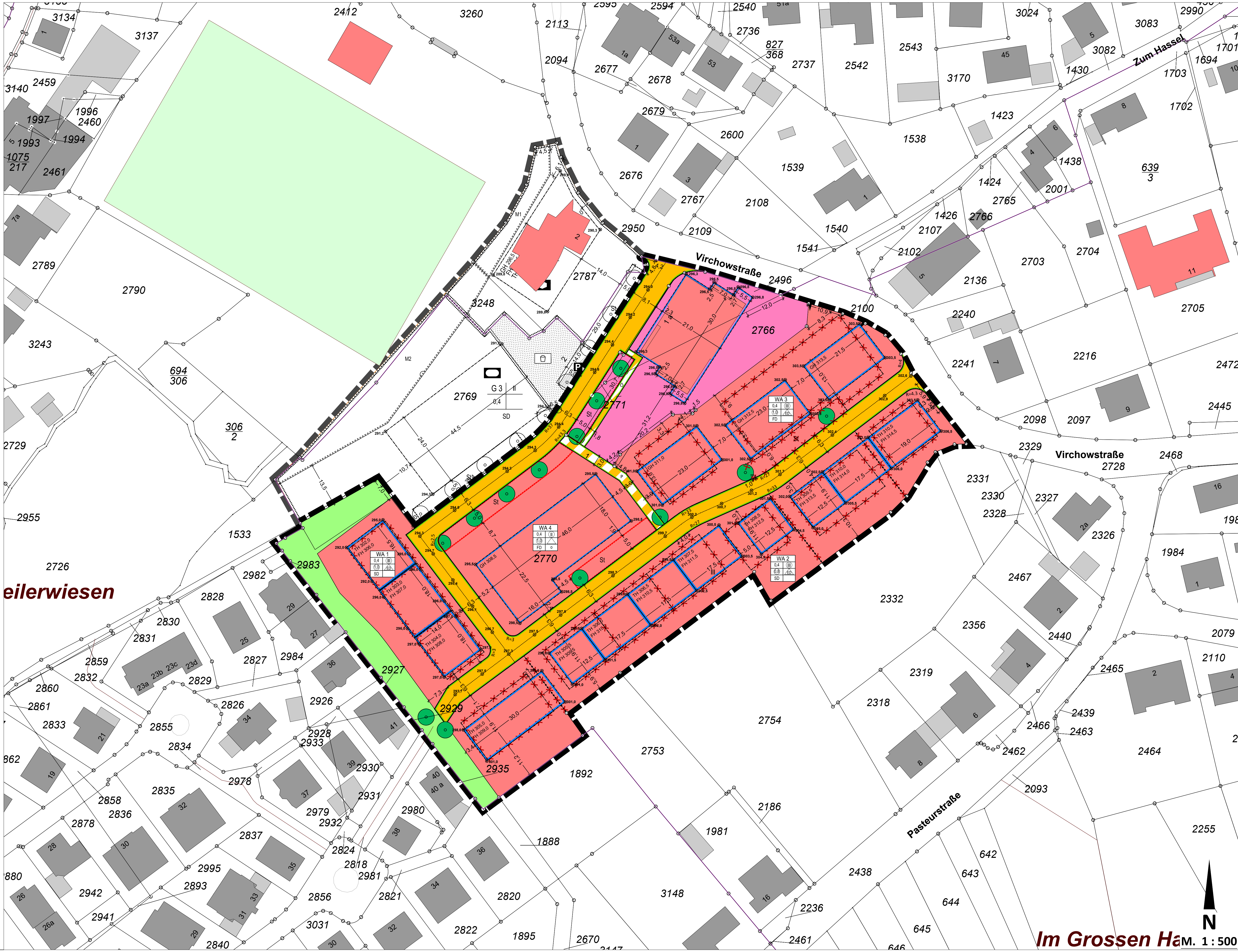




eilerwiesen

Im Grossen Ha. M. 1 : 500

Planzeichenerklärung	
	aufzuhebende Festsetzungen
Neue Festsetzungen	
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)	
	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
0,4	Grundflächenzahl
III	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
TH 12,4 m	Traufhöhe, als Höchstmaß
FH 12,4 m	Firsthöhe, als Höchstmaß
GH 14,8 m	Gebäudehöhe, als Höchstmaß
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)	
	Baugrenze
Füllschema der Nutzungsschablone	
	Art der baulichen Nutzung (WA)
	Grundflächenzahl (GRZ), Anzahl der Vollgeschosse
	Geschossflächenzahl (GFZ), Bebauungsart
	Dachform Bauweise

	Flächen für den Gemeinbedarf
	Flächen für den Gemeinbedarf
	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Gehweg Öffentlich (O) Gehweg Privat (P)
	Öffentliche Parkfläche
	Einfahrtbereich
6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	
	Grünflächen
	Öffentliche Grünflächen

	Parkanlage
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
	Anpflanzten: Bäume
	8. Sonstige Planzeichen
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
	Stellplätze
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BP 316 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
Anforderungen an die Gestaltung	
	FD
	SD

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. §89 BAUO NRW)	
1.1	Dächer Die Dachgestaltung aneinander grenzender Doppelhaushaus 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 Gesamthöhe von 3/5 der Traufhöhe zulässig.
2.	Gestaltung der Vorgärten Gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW sind Vorgärten (Bereich zwischen erschließender Verkehrsfläche und Gebäudefront einschließlich ihrer Flucht bis zur Grundstücksgrenze) in den allgemeinen Wohngebieten und den Gemeinbedarfsfächern vollständig mit Vegetation, welche unmittelbaren Kontakt zu belebten Bodenzone aufweist, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen davon sind befestigte Flächen, welche der notwendigen Erschließung (Stellplätze, Zufahren, Zuwege, Müllabfuhr) dienen. Stein- und Schottergrün sind unzulässig.
3.	Stellplätze für Abfallbehälter und ähnliche Behälter 3.1 Außerhalb von Gebäuden und Abfallbehälter, Schrotthalter und ähnliche Behälter so unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sind.
4.	Einfriedigungen 4.1 Als Einfriedigungen 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 den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2 und WA-4) sind die Bauteile sowie technische Gebäudeausrüstungen wie z.B. Aufzugsanlagen, 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.
II. 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 von dem Fund zu unterrichten und die Baumaßnahme bis auf weiteres zu stoppen. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften des § 59 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. Naturlumineszenz). Unmittelbar vor dem Beginn der Gebäudeabrisse sind die Gebäude durch eine ökologische Baubegleitung erneut auf Hinweise einer Beseidung durch Fledermäuse zu untersuchen. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den im Plangebiet befindlichen Turmfalke, 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. Gehtöhlöffnungen dürfen nur außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeiten europäischer Vogelarten von 1.10.2024 bis 28/29.2 des Folgejahres erfolgen.	

Verfahrensvermerke
(Hinweis: SID-Ausschuss = Stadtentwicklung / Infrastruktur- und Digitalis)

Entwurf

FB 9 Stadtplanung
Stadt Gummersbach

Gummersbach, den

I.A.

Stadt Gummersbach
Detmar II

Gummersbach, den

L.V.

Rechtsgrundlagen

1. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2020 (BGBl. 2020 I Nr. 192).

2. Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3768), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

3. Es gilt die Verordnung über die Ausweisung der Baugelände und die Darstellung des Planinhalts (Planinhaltsverordnung - PlanV) vom 18. Dezember 1989 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I 189).

4. Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert am 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172) in Kraft getreten am 1. Januar 2024.

5. Es gilt die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618).

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom

Aufzuhabende Bebauungspläne:

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden die Bebauungspläne

aufgehoben.

Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss des SID-Ausschuss, vom

gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt worden. Der SID-Ausschuss hat am

gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes auf die Dauer eines Monats öffentlich auslegen.

Gummersbach, den

Gummersbach, den

Gummersbach, den

Gummersbach, den

Frühzeitige Unterrichtung / Erörterung des Bebauungsplanes hat durch Aushang als Plankonzept mit Erläuterung gemäß § 9 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom

bis

einschließlich öffentlich auslegen.

Gummersbach, den

(Siegel)

(Bürgermeister)

Offenlegung

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom

bis

einschließlich öffentlich auslegen.

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 auslegen.

Gummersbach, den

(Siegel)

(Stadtverordneter)

(Stadtverordneter)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat diesen, entsprechend seiner Beschlussfassung über Anregungen geänderter und Ergänzt, Bebauungsplan am

gemäß § 7 Gemeindeordnung, § 10 BauGB und § 86 BauO NRW 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)

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB) 6.1 Die mit dem öffentlichen Verkehrsrecht verbundenen Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht 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 Laubbau 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 FLI-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 1 und Teil 2“ anzulegen.	
Pflanzenauswahl Aberbaum (Liquidambar styraciflua) Platan (Platanus acerifolia) Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia) Spitzahorn (Acer platanoides) Rotesche (Fraxinus pennsylvanica) Purpurle (Alnus spathulifera)	
7.1 Dachbegrenzung Flachdächer von Hauptbaukörpern und Garagen sind mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Dafür sind die Dächer mit einer durchwurzelbaren Substratschicht mit einer Mindestaufbaudicke von 6 cm zu versehen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Von der Dachbegrenzung ausgenommen sind verglaste Flächen, Terrassen und technische Aufbauten sowie bei Abgang zu ersetzen. 7.2 Tiefgaragenbegrenzung 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 Substratschicht mit einer Mindestaufbaudicke von 6 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 M2 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.	

Stadt Gummersbach

Bebauungsplan Nr. 316
„Gummersbach - Am Strombach“
1. Änderung (beschleunigtes Verfahren)

Katasterstand: 01.04.2026
Blatt Nr.: 1
Plottdatum: 02.09.2026

Maßstab: II / FB 9
© Land NRW 2026 / Katastramt OBK

Auf der hohen Fur. ÜBERSICHTSPLAN
M. 1:5.000