

I. FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBl.I.S.132)

<p>Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p>SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)</p> <p>EKZ Einkaufszentrum (§ 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)</p> <p>0,95 Grundflächenzahl GRZ (§ 16 BauNVO)</p> <p>2,4 Geschossflächenzahl GFZ (§ 16 BauNVO)</p> <p>OK 268,00 m ü. NN Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)</p> <p>Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</p> <p>Baugrenze (§ 23 BauNVO)</p> <p>Baugrenze zugleich Straßenbegrenzungslinie</p> <p>Luftgeschoss, Durchgang überbaubar ab einer lichten Höhe von 4,50 m über Bezugsebene 249,50 m ü. NN</p>	<p>Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> <p>Straßenbegrenzungslinie</p> <p>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</p> <p>Fußweg</p> <p>Ein- und Ausfahrtbereich</p> <p>Sonstige Festsetzungen</p> <p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</p> <p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p>	<p>Sonstige Darstellungen</p> <p>4897 Flurstücksgrenzen und -nummern</p> <p>248,98 vorh. Geländehöhen</p> <p>vorh. Bebauung</p>
--	---	--

II. Textliche Festsetzungen

- Zweckbestimmung der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO**
Das festgesetzte Sondergebiet dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums und der Unterbringung von Stellplätzen.
- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO**
- Zulässige Verkaufsflächen und Warengruppen**
Im Einkaufszentrum ist eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 15.000 m² zulässig. Innerhalb des Einkaufszentrums gelten für die nachfolgenden in der Tabelle aufgeführten Warengruppen die dort genannten Verkaufsflächenobergrenzen.

Warengruppe	Verkaufsflächenobergrenze in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	3.700
Gesundheit und Körperpflege	1.300
Bücher	650
Bekleidung / Wäsche	4.100
Schuhe / Lederwaren	900
Glas, Porzellan und Keramik / Haushaltswaren	1.000
Spielwaren / Hobbyartikel	550
Sport und Freizeit	950 *
Elektronik / Multimedia	3.500
Uhren, Schmuck	250

* einschl. max. 400 m² Sportbekleidung.

Nicht zentrenrelevante Sortimente sind auf einer Verkaufsfläche von maximal 3.000 m² zulässig. Nicht zentrenrelevante Sortimente in diesem Sinne sind :

- Bad, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
- Bauelemente
- Baustoffe
- Beschläge, Eisenwaren
- Bettwaren, Matratzen
- Bodenbeläge, Teppiche (Rollware)
- Boote und Zubehör
- Elektrogeräte
- Erde, Torf
- Fahrräder und Zubehör, Mofas
- Fahrzeuggzubehör
- Farben, Lacke, Tapeten
- Fliesen
- Gartenhäuser, -geräte
- Heizungen
- Installationsmaterial
- Kamine / Öfen
- Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
- Möbel, Küchen
- Pflanzen und Pflanzgefäße
- Rolläden, Markisen
- Sportgroßgeräte
- Teppiche (abgepasste)
- Tiere und Tiermahrung, Zooartikel
- Waffen, Jagdbedarf, Angelbedarf
- Werkzeuge

- Zulässige Dienstleistungseinrichtungen und Gastronomie innerhalb des Einkaufszentrums:**
 - Dienstleistungseinrichtungen,
 - gastronomische Einrichtungen (Schank- und Speisewirtschaften) innerhalb des Einkaufszentrums,
 - Apotheken.

- Ausnahmsweise zulässig sind innerhalb des Einkaufszentrums:**
 - Einrichtungen für kulturelle und sportliche Zwecke,
 - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Büro- und Praxisräume sowie Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO.

- Unzulässige Nutzungen innerhalb des Einkaufszentrums:**
 - Betriebe zum Vertrieb oder zur Vorführung von Filmen, Darbietungen, Schriften, Abbildungen sowie Artikeln mit pornographischen Inhalten,

3. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO

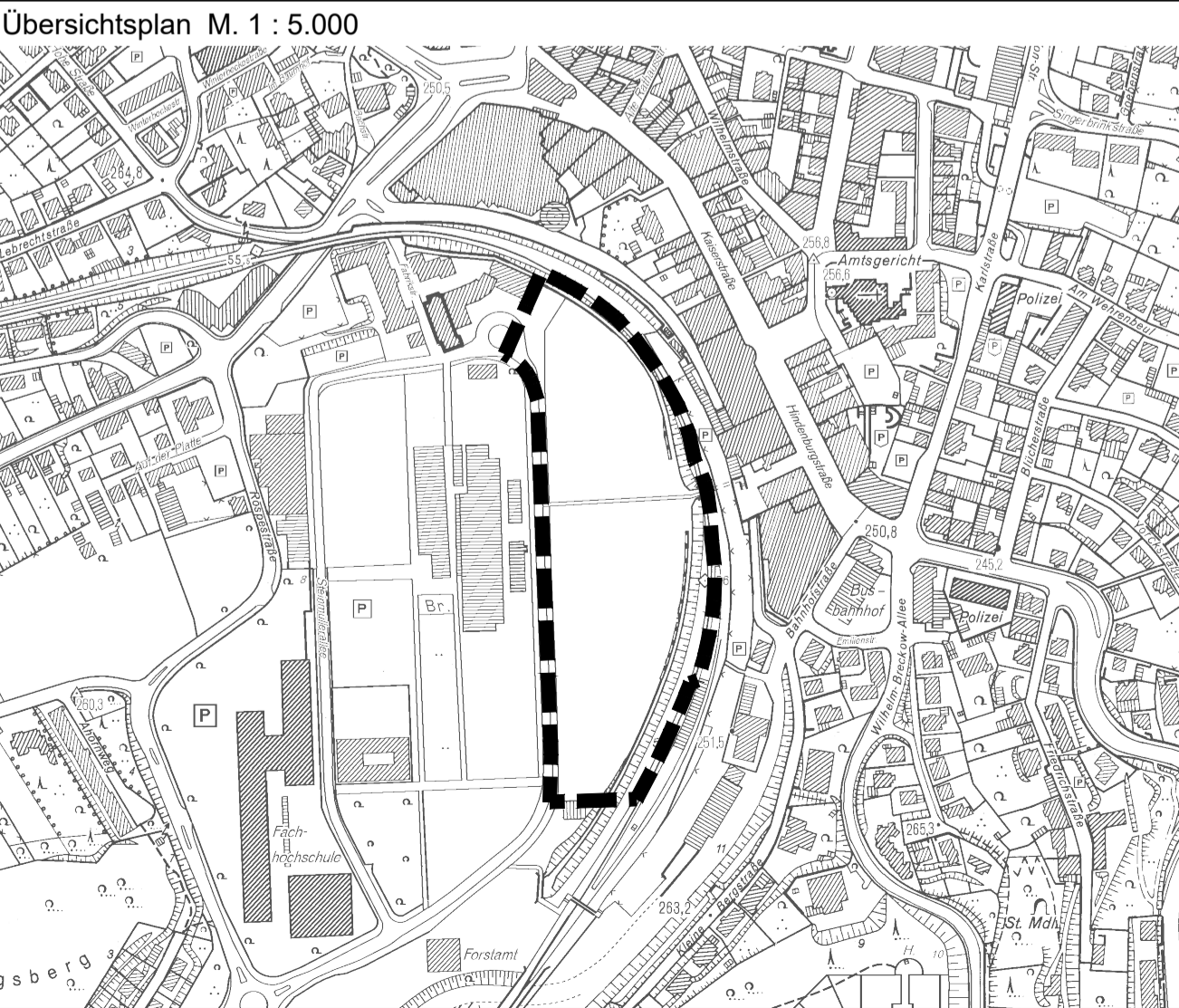
- Geschossflächenzahl**
Stellplätze in Vollgeschossen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.
- Höhe der baulichen Anlagen**
Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Dachaufbauten ist zulässig für:
 - Solaranlagen bis zu 2,50 m Höhe, wenn diese mindestens den Abstand ihrer Höhe zur Dachkante einhalten,
 - Konstruktionselemente, Dachaufstiege, haustechnische Anlagen und Glasaufbauten auf maximal 10 % der Dachgrundfläche bis zu 4,50 m Höhe, wenn diese mindestens den Abstand ihrer Höhe zur Dachkante (Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Dachhaut) einhalten,
 - Abgasschornsteine bis zu 5,00 m Höhe.
- Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
 - Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Vordächer bis zu 2,00 m sowie Werbeanlagen um bis zu 1,50 m überschritten werden.
 - Der Luftraum der Passage "Kampstraße" kann oberhalb der EG-Ebene (in einer lichten Höhe von mind. 4,50 m) durch Brückenstege unterbrochen werden. Je Geschossebene darf die Fläche dieser Stege 20 % der Passagenfläche nicht überschreiten.

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
Die mit (A) gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
Die mit dem Planzeichen 0.0.0.0 umgrenzten Flächen sind mit einer Rasenansaat zu versehen.

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
M. 1 : 1.000
15. September 2011
e-Mail: info@planquadrat-dortmund.de
Tel. 0231/55 71 14-0 - Fax 0231/55 71 14-99
Gutenbergstraße 34 • 44139 Dortmund



STADT GUMMERSBACH
Bebauungsplan Nr. 264
"Gummersbach - Steinmüllergelände Einkaufszentrum"
und
Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 96 "Gummersbach - Industriegebiet Mitte" im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 264 "Gummersbach - Steinmüllergelände - Einkaufszentrum"



Verfahrensvermerke
(Hinweis: SID-Ausschuß = Stadtentwicklung-/ Infrastruktur- und Digitales)

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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts
- Planzeichenverordnung - PlanV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. 2021 S. 822).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. 1994 S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom

Aufzuhebende Bebauungspläne:
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden die Bebauungspläne
aufgehoben.

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

Frühzeitige Unterrichtung
Die frühzeitige Unterrichtung / Erörterung des Bebauungsplanes hat durch Ausschussverfahren mit Erläuterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.
Gummersbach, den

(Siegel) (Bürgermeister) (Stadtverordneter)

Offenlegung
Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.
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 ausgelegt.
Gummersbach, den

(Siegel) (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt hat diesen, entsprechend seiner Beschlussfassung über Anregungen geänderten und Ergänzten, Bebauungsplan am 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)



Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 264 "Gummersbach - Steinmüllergelände - Einkaufszentrum"

Katasterstand:	Maßstab:	1 : 1.000
Blatt Nr.: 1	II / FB 9	
Plottdatum:2021	© Land NRW 2021 / Katasteramt OBK	

