



WA	a
0,5	1,2
FD	GehH OK 290,00m ü. NHN GehH OK 277,00m ü. NHN GehH OK 268,00m ü. NHN GehH OK 265,50m ü. NHN

WA	a
0,5	1,2
FD	GehH OK 281,00m ü. NHN GehH OK 278,00m ü. NHN GehH OK 269,00m ü. NHN

WA	a
0,5	1,2
FD	GehH OK 282,00m ü. NHN GehH OK 279,00m ü. NHN GehH OK 270,00m ü. NHN GehH OK 267,00m ü. NHN

WA	a
0,5	1,2
FD	GehH OK 279,00m ü. NHN GehH OK 276,00m ü. NHN GehH OK 267,00m ü. NHN GehH OK 264,50m ü. NHN

Die im Plan gekennzeichneten Grenzpunkte wurden im Gelände abgesteckt.

Die Darstellung der Anlage auf dieser Planung ist nach dem Stand der Dinge erstellt und stellt die tatsächliche Lage der Anlage dar. Es kann sein, dass die tatsächliche Lage der Anlage von der Darstellung abweicht. Die Darstellung ist nicht verbindlich und kann durch Änderungen der Planung geändert werden. Die Angaben in Klammern z.B. (KS 256,49) oder (KS 49,99) sind ungenau und sind in der Realität zu überprüfen.

Es kann sein, dass diese Anlage überbaut werden kann. Die Grundstücke für von anderen Anlagen oder Bauwerken ist.

Sollte es sich bei der aufgeführten Anlage um eine Anlage handeln, die im Zusammenhang mit der Anlage der öffentlichen Anlagen (z.B. Wasserleitungen, Gasleitungen, etc.) liegen, kann eine Einwirkung der öffentlichen Anlagen zu erwarten sein.

Die Angaben in Klammern z.B. (KS 256,49) sind aus der Luftaufnahme entnommen und sind in der Realität zu überprüfen.

Verfahrensvermerke
(Hinweis: BPU-Aussch. = Bau-/Planungs- und Umweltausschuss; SID-Aussch. = Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung)

Beschlussfassung
FB 9 Stadtplanung, Stadt Gummersbach
Gummersbach, den I.A. (FB 9 Stadtplanung)
Stadt Gummersbach, Dezernat II
Gummersbach, den I.V. (Techn. Beigeordneter)

Rechtsgrundlagen
BauGB : Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.
BauNVO : Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
BauO NRW : Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 in Kraft getreten am 04. August 2018 und am 01. Januar 2019 (GV. NRW. 218 S. 421). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 922), in Kraft getreten am 2. Juli 2021; Absatz 3 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021.
GO NRW : Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516) zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741), in Kraft getreten am 21. November 2015.
Planzeichenverordnung (PlanZV 90) : Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom Oktober 2022.
Aufzuhebende Bebauungspläne:
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden die Bebauungspläne aufgehoben.

Beschluss zur Aufstellung und frühzeitigen Beteiligung der Bürger- und Träger öffentlicher Belange
Die Beschlüsse zur Aufstellung des Bebauungsplanes (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB) und zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger- und Träger öffentlicher Belange durch den BPU-Aussch. (inzwischen SID-Aussch.) wurden am 08.09.2020 gefasst.
Gummersbach, den
(Siegel) (Stadtverordneter) (Stadtverordneter)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 07.04.2021 bis einschließlich 21.04.2021 statt.
Gummersbach, den
(Siegel) (Stadtverordneter) (Stadtverordneter)

Frühzeitige Beteiligung der Behörden
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 24.03.2021 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
Gummersbach, den
(Siegel) (Stadtverordneter) (Stadtverordneter)

Offenlegungsbeschluss
Der SID-Ausschuss hat am 30.06.2021 gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
Gummersbach, den
(Siegel) (Stadtverordneter) (Stadtverordneter)

Offenlegung
Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 11.05.2022 bis 13.06.2022 (einschließlich) öffentlich ausgelegt.
Gummersbach, den
(Siegel) (Bürgermeister)

Beteiligung der Behörden
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.06.2022 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
Gummersbach, den
(Siegel) (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt hat diesen, entsprechend seiner Beschlussfassung über Anregungen geänderten und ergänzten, Bebauungsplan am 20.09.2023 gemäß § 7 Gemeindeordnung, § 10 BauGB 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)

Katasternachweis
Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom überein.
Gummersbach, den
(Siegel) öffentlich best. Vermessungs-Ing.

Geometrische Festlegung
Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Gummersbach, den
(Siegel) öffentlich best. Vermessungs-Ing.

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,5 Grundflächenzahl (GRZ)
1,2 max. zulässige Geschossflächenzahl
GehH OK 282,00m ü. NHN max. zulässige Gebäudehöhe in Meter über NHN
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
a abweichende Bauweise
Baugrenze
FD Dachformen und Dachgestaltung
Zulässig sind Flachdächer
- Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 89 BauO NW)
FD Dachformen und Dachgestaltung
Zulässig sind Flachdächer
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

- Sonstige Darstellungen**
69,3 vorhandene Flurstücksgrenzen / Flurstück mit Nr.
11 vorhandene Gebäude / Nebengebäude
Vermaßung in m
vorhandener Baum
87,91 vorhandene Geländepunkte
-87,87 vorhandene Böschung

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet
Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO
1. Wohngebäude,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
sowie gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen
Nicht zulässig sind:
gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die zulässigen Nutzungen
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
sowie gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Grundflächenzahl (GRZ)
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche um 50% für
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
zulässig.
Geschossflächenzahl (GFZ)
max. zulässige Geschossflächenzahl
Gebäudehöhe
max. zulässige Gebäudehöhe in Meter über NHN
Ausgenommen hiervon sind Dachaufbauten und untergeordnete Gebäudeteile wie Schornsteine, Aufzugschächte, Photovoltaikanlagen, Absturzsicherungen.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Abweichende Bauweise
Abweichende Bauweise. Gem. § 22 Abs. 4 gilt eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise. Wandabschnittslängen von Gebäuden sind bis zu einer Länge von 100 m zulässig.
- Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 89 BauO NW)
Baugestaltung
Fassadenverkleidungen aus Bitumenmaterial, Keramik, Kunststoffplatten, Glasbausteinen sowie aus sichtbaren massiven Rundholzstämmen und / oder Blockbohlen bestehende Fassaden sind nicht zulässig.
Dachformen und Dachgestaltung
Zulässig sind Flachdächer
Anlagen zur Gewinnung von Windenergie sind auf den Dachflächen nicht zulässig.

- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Fällarbeiten im Plangebiet sind in der Zeit vom 1. Oktober bis ausschließlich 1. März gestattet. Müssen Fällarbeiten bzw. Gehölze außerhalb dieser Zeit durchgeführt bzw. beseitigt werden, so erfolgt die Freigabe durch die Stadt Gummersbach auf Basis einer gutachterlichen Stellungnahme. Die untere Naturschutzbehörde des Oberbergischen Kreises ist in Kenntnis zu setzen.
Im Bereich der Baugrundstücke sind alle Flächen, die nicht von baulichen Anlagen überdeckt werden, dauerhaft zu begrünen.

	Planungsbüro Schumacher gmbh Oststraße 8 D-51674 Wiehl Telefon + 49 (0) 2262 - 72050 info@pbs-schumacher.de www.pbs-schumacher.de Amtsgericht Köln HRB 94421 Geschäftsführer Dipl.-Ing. Jürgen Schumacher	Projekt Nr. 1685	Status EF
	Datei 1685-BP		
	bearbeitet Neuhaus		
	gezeichnet Opitz / Barndt / Dmi.		
	Projektleiter Neuhaus		
		Aufgestellt Wiehl, September 2023	

Stadt Gummersbach

Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 305
"Gummersbach - Albertstraße Mitte"

M. 1:500