



M 1 : 500

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. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerordnung 1990 - PlanZ 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom Juli 2018 (GV.NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. März 2019 (GV.NRW. S. 193).
- 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 Gesetz vom 11. April 2019 (GV.NRW. S. 202).

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom

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

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

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)

Planungsrechtliche Festsetzungen

- 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 MU1.1 + MU1.2 festgesetzten Bereiche Urbane Gebiete gem. § 6a BauNVO festgesetzt.
(2) Die gem. § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in einem Urbanen Gebiet zulässigen Nutzungen: Vergnügungsläden, 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.
- 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).
- 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 Notfalltreppen um bis zu 1,50 m überschritten werden.
- 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.
- 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.
- Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Innerhalb der festgesetzten Urbanen Gebiete (MU 1.1 + 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 Baugenehmigungsverfahrens 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 auszuliegen:
Rw.ges = La - KRaumart
Dabei ist
KRaumart = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätigkeiten, 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:
Rw.ges = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
Rw.ges = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätigkeiten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

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 schalldämmten 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.

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- Festsetzungen folgen im Verfahren.**
- 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 in 2021 festgesetzt. Zwischen den dort angegebenen Höhen kann im Gelände oder bei noch geplanten Abbrüchen geradlinig interpoliert werden.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 89 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)**
(1) Abfallbehälter
Außerhalb von Gebäuden sind Abfallbehälter, Schrotthälter und ähnliche Behälter so un-terzubringen, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sind.
(2) Einfriedungen
Als Einfriedungen sind nur Mauern, Hecken und Zäune mit begleitenden Hecken zulässig.
(3) Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Werbeanlagen mit Blink- und/oder Wechselbeleuchtung sowie Fahnenmasten sind unzulässig.
(4) Zahl der notwendigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder
Die zum Zeitpunkt eines Bauantrags gültige Stellplatz-Verordnung NRW in Verbindung mit der Richtzahlentabelle ist anzuwenden, sofern im Folgenden keine abweichende Regelung getroffen wird. Entfällt zukünftig die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen auf Grundlage der Bauordnung, einer Rechtsverordnung oder einer kommunalen Stellplatzsatzung, entfällt die Nachweispflicht auch für diesen Bebauungsplan.
Für Wohnungen aller Gebäudeklassen ist folgender Stellplatznachweis zu führen:

	Davon Anteil St für KFZ von Menschen mit Behinderung	Fahrrad-abstellplätze
Wohnungen <60m2 WF	0,7/ WE	3%/ mind. 1 ST
Wohnungen <60m2 WF Service Wohnen für ältere Menschen	0,5/ WE	5%/ mind. 1 ST
Wohnungen ≥ 60m2 WF	1,0/ WE	3%/ mind. 1 ST

Bei allen übrigen Nutzungen und bei öffentlich geforderten Wohnungen ist der Nachweis auf Grundlage der zum Bauantrag jeweils gültigen Richtzahlentabelle zur StellplatzVO NRW zu führen.
Fahrradabstellplätze können auch in Kellerräumen, die Wohnungen zugeordnet sind, nachgewiesen werden, wenn diese mindestens 8m² groß sind.

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 MU1.1-Gebiet sind für die überdeckende Konstruktion und bauliche Anlagen im Umfeld des unterirdisch in unterschiedlichen Konstruktionen verlaufenden Gummersbach Standsicherheitsnachweise zu erbringen, die den vorhandenen oder geplanten Baufeld des Gummersbach berücksichtigen.

Hinweise

Artenschutz
Die Eingriffe in Vegetationsbestände sind außerhalb der gesetzlich festgelegten Vogelbrutzeit (01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres) durchzuführen. Bei einem Eingriff innerhalb der Vogelbrutzeit ist der betroffene Vegetationsbestand sowie zurückzubauend Gebäudebestand durch ein fachkundiges Personal auf mögliche Vorkommen von geschützten Arten zu untersuchen.
Für den möglichen Verlust der Sommerquartiere sollen für vorkommende Fledermausarten insgesamt 10 Ersatzniststätten in der nächsten Umgebung an geeigneten Bäumen aufgehängt werden. Die Kontrolle der Vegetationsbestände nach Vogelniststätten und die Suche der geeigneten Plätze für die Ersatzniststätten der Fledermause sowie die Dokumentation müssen durch fachkundiges Personal durchgeführt werden.
Starkregenereignisse
Notwendige Maßnahmen gegen schädliche Folgen von Starkregenereignissen sind im Rahmen eines Überflutungsnachweises nachzuweisen.
Regelwerke
DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden jeweils 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 | Art der baulichen Nutzung |
|---------|---------------------------|
| 0,6 | Grundflächenzahl (GRZ) |
| IV | Anzahl der Vollgeschosse |
| GH max. | 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
- Sonstige Festsetzungen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Ga/St Garagen / Stellplätze
- Cp Carports
- TGa Tiefgarage
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), s. textliche Festsetzung Nr. 5
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB) gemäß DIN 4109 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), s. textliche Festsetzung Nr. 5
- Sonstige Darstellungen**
- Zusammengehörigkeitsshaken für Baugebiete
- Nachrichtliche Übernahme**
- Verlauf verrohrter Gummersbach (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bestandsangaben

19	Wohngebäude mit Haus-Nr. und Durchfahrt	⊗	Abwasserschacht
x	Wirtschaftsgebäude	⊗	Kabelschacht
- - -	Flurgrenze	⊗	Produktenferntilgungsschacht
190	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer	⊗	Baum
- - - - -	Nutzungsgrenze	⊗	Laternen
- - - - -	Topographische Umrisslinie	⊗	Fernsprechhäuschen
- - - - -	Begrenzungen v. Fahr- u. Wegen	⊗	Schallkasten oberirdisch
		⊗	Strassensinnkasten
		⊗	Hydrant
		⊗	Bushaltestelle
		⊗	Höhe über NHN

Stadt Gummersbach

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

Katasterstand: 01.01.2020 **Maßstab:** 1 : 500
Blatt Nr.: 1
Plottdatum:

© Land NRW 2020 / Katasteramt OBK