



A. Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
WA 3 Allgemeine Wohngebiete mit Kennziffer
- Maß der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 0,8 Geschossflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
 GH max. maximale Gebäudehöhe (in m über Normalhöhennull)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, § 22 und 23 BauNVO
 a abweichende Bauweise
 Baugrenze
- Dachform, Dachneigung**
 SD Satteldach
 WD Walmdach
 35 - 45° Dachneigung
- Grünflächen**
 Grünflächen
 Private Grünfläche Zweckbestimmung Garten
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauNVO
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Planzeichen ohne Normcharakter**
 Grenze des Geltungsbereichs der Änderung
 Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt und Flurstücksnummer
 Flurgrenze

B. Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
Allgemeine Wohngebiete
 Für den Bereich der Bebauungsplanänderung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA 3) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
 Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO **nicht Bestandteil des Bebauungsplans** sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

- Maß der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO
 Die Grundflächenzahl wird für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 auf 0,4 festgesetzt.
- Geschossflächenzahl** gemäß § 20 BauNVO
 Die Geschossflächenzahl wird für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 auf 0,8 festgesetzt.

- Höhe baulicher Anlagen** gemäß § 18 BauNVO
 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird für das WA 3 auf 305,00 m ü NHN festgesetzt.
- Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen** gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
 Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass die Gesamtlänge der Einzelbaukörper ein Maß von 25 m nicht überschreiten darf.

- Festsetzungen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauNVO
Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 Die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen nutzbaren Grundstücksflächen und Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Bei der

Auswahl der Pflanzen sollten vor allem heimische Pflanzen verwendet werden. Diese sind in der Regel den vorherrschenden Witterungs- und Standortbedingungen am besten angepasst, stellen Nahrungsangebot für die lokale Fauna, z.B. für Insekten und Vögel, dar. Vorhandene Gehölze sollten, soweit möglich, erhalten werden. Vorhandene Gehölze sollten soweit wie möglich erhalten werden. Kies- und/oder Schottergärten und das Einbringen nicht durchwurzelbarer Folien sind nicht zulässig.

Obst-/ Laubbumpflanzung
 Im Bereich der als Garten festgesetzten Fläche sind insgesamt mindestens drei Obst-/ oder Laubbäume gemäß der Pflanzenauswahlhilfe 1 oder 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenauswahlhilfe 1: Laubbäume im Bereich der Privatgärten

Bäume: Hochstamm, 2x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang	Roskastanie
Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Acer campestre	Feld-Aborn
Acer pseudoplatanus	Berg-Aborn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Pflanzenauswahlhilfe 2: Heimische Obstbaumsorten (Hochstamm)
 Obsthochstämme heimischer Sorten, Mindestqualität der Bäume: Hochstamm, Kronenansatz ≥1,80 m, 8 – 10 cm, Stammumfang, gemessen in 1 m über Grund, Pflanzabstand 8 bis 10 m.

Äpfel
 Bäumchensapfel, Berlepsch, Danziger Kantapfel, Doppelter Neuhauser, Dülmener Rosenapfel, Goldparmäne, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Luxemburger bzw. Doppelter Luxemburger, Ontario, Prinz Albrecht, Rabaue (=Graue Französ. Renette), Rheinischer Krummstiel, Rheinischer Schafsnase, Rheinischer Winterrambour, Riesensboiken/Boikenapfel, Rote Sternrenette, Schöner aus Boskoop (Grüner oder Roter Boskoop), Schöner aus Nordhausen, Winterlockenapfel, Zuccalmaglio Renette

Birnen
 General Tottleben, Gräfin von Paris, Köstliche aus Charneu, Petersbirne, Philippsbirne, Rote Bergamotte, Vereinsdechantenbirne

Kirschen
 Büttners Rote Knorpelkirsche, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche

Pflaumen/ Zwetschgen:
 Bühler Frühzwetschge, Große Grüne Reneclaude, Hauszwetsche, Wangenheims Frühzwetschge

C. Gestaltungs festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW

- Dachüberstände**
 Die Dachüberstände sind giebelseitig nur bis max. 0,60 m zulässig, es sei denn, größere Dachüberstände sind zur Überdachung von Garagen, Carports oder Stellplätzen vorgesehen (integrierte Kfz-Stellplätze)
- Dachauschnitte**
 Dachauschnitte sind nicht zulässig
- Dachgauben**
 Dachgauben dürfen in der Summe der Einzellängen nicht mehr als 3/5 der Dachlänge betragen. Vom Ortgang bzw. von angrenzenden Einzelgebäuden (z. B. bei Reihen- oder Doppelhäusern) ist jeweils ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten. Bei Doppel- oder Reihenhäusern gilt diese Festsetzung für jedes Einzel- gebäude. Zwerchgiebel sind zulässig.

- Fassadengestaltung**
 Die Verwendung von Werkstoffen mit spiegelnden Oberflächen sowie Werkstoffimitationen aller Art, wie z. B. Kunststoff-Fassadenplatten mit Schieferstruktur oder Teerpappen sind nicht zulässig. Solaranlagen sind von dieser Gestaltungs festsetzung ausgenommen.

D. Hinweise

Artenschutz / Tiere
Fledermäuse
 Um Störungen nahrungssuchender Fledermäuse in deren jährlicher Aktivitätsphase (Ende März bis Anfang November) während der Bauarbeiten gering zu halten, sind eine Nachtbeleuchtung sowie Arbeiten in der Dunkelheit und Dämmung bei Temperaturen von über 5 Grad Celsius nicht zulässig. Des Weiteren sollten Lichtemissionen über die Beleuchtung des Plangebietes hinaus vermieden werden. Es sind im Plangebiet Beleuchtungsmittel zu wählen, die eine geringe Anziehungswirkung auf Insekten (z.B. Natriumdampflampen), und damit Fledermäuse, haben

Besonders geschützte Vogelarten (alle europäischen Vogelarten)
 Gemäß der Vogelschutzrichtlinie sind grundsätzlich die Bruten aller wildlebenden Vogelarten vor Zerstörung zu schützen. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG zu vermeiden, ist das Entfernen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, durchzuführen. Dies entspricht auch den gesetzlichen Vorgaben gemäß § 39 Abs. 5, Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Bodendenkmäler
 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 Anzeige verpflichtet 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 zu belassen.

Bodenschutz
 Während der Bauarbeiten ist schonend mit dem Oberboden zu verfahren (vgl. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 und das Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) für das Land Nordrhein-Westfalen vom 09. Mai 2000 sowie die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“). Um Flächen, auf denen die Vorsorgemaßnahmen nach Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) im Oberboden bislang nicht überschritten werden, vor Schadstoffeinträgen zu schützen, sollte der im Plangebiet im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene und ausgehobene Oberboden auf den Grundstücken verbleiben. Für den Einbau von ortsfremdem Bodenmaterial und zur Anlage einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist nur nachweislich unbelastetes Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte der BBodSchV einhält, zulässig. Des Weiteren sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
 • Getrennte Lagerung des Oberbodens und Wiedereinbau im Bereich der unbebauten Flächen
 • Sachgerechte Entsorgung des nicht mehr benötigten Aushubs
 Zur Verminderung des Versiegelungsgrades und der hierdurch bedingten Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes sind befestigte Nebenanlagen mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen zu versehen, z.B. Betonsteinpflaster mit breiter Splitt- oder Rasenfuge, Rasenkammersteine oder Schotterrasen. Dadurch verringert sich der Anteil der vollständig versiegelten Flächen. Eine gewisse Wasserdurchlässigkeit und der Luft- und Gasaustausch mit dem Boden bleiben weitgehend erhalten. Ein versiegelter Unterbau ist nicht zulässig.

Luft/Klima/Umwelt
 Die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen nutzbaren Grundstücksflächen und Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Bei der Auswahl der Pflanzen sollten vor allem heimische Pflanzen verwendet werden. Kies- und/oder Schottergärten und das Einbringen nicht durchwurzelbarer Folien sind nicht zulässig.

Wasser
 Während der Bauarbeiten sind besondere Vorsichtsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen festzuschreiben. Die Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken der eingesetzten Baufahrzeuge und Maschinen haben so zu erfolgen, dass keine Leckagen im Erdbereich auftreten.

Starkregen
 Der konkrete Starkregennachweis für das Plangebiet ist auf der Ebene der Baugenehmigung durch den Bauherrn zu erbringen

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke 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

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV), Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes 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

Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), die zuletzt durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172) geändert worden ist

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. 1994 S. 666), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444) geändert worden ist

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB)
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung der Stadt Gummersbach hat am _____ die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178 "Frömmersbach - Sonnenbergstraße" beschlossen.
 Gummersbach, den _____
 (Siegel)
 (Stadtverordneter)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)
 Die Planung hat in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ im Rathaus der Stadt Gummersbach, Rathausplatz 1, 51643 Gummersbach, öffentlich ausgelegen.
 Gummersbach, den _____
 (Siegel) (Bürgermeister)

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ über die Planung informiert und zur Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum _____ aufgefordert.
 Gummersbach, den _____
 (Siegel) (Bürgermeister)

Beschluss zur Beteiligung (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung der Stadt Gummersbach hat am _____ den Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.
 Gummersbach, den _____
 (Siegel) (Bürgermeister)

Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)
 Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung nach der ortsüblichen Bekanntmachung am _____ in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ im Rathaus der Stadt Gummersbach, Rathausplatz 1, 51643 Gummersbach, öffentlich ausgelegen und wurde zeitgleich im Internet veröffentlicht.
 Gummersbach, den _____
 (Siegel) (Bürgermeister)

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum _____ aufgefordert.
 Gummersbach, den _____
 (Siegel) (Bürgermeister)

Abwägungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Gummersbach hat am _____ über die vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beraten und beschlossen.
 Gummersbach, den _____
 (Siegel) (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss (gemäß § 10 Abs. 1 BauGB)
 Der Rat der Stadt Gummersbach hat die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 178 „Frömmersbach - Sonnenbergstraße“ bestehend aus der Planzeichnung, Text sowie der Begründung mit Anlagen und Umweltbericht am _____ als Satzung beschlossen.
 Gummersbach, den _____
 (Siegel) (Bürgermeister)

Bekanntmachung/ Inkrafttreten des Bebauungsplanes (gemäß § 10 Abs. 3 BauGB)
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist somit am _____ in Kraft getreten.
 Gummersbach, den _____
 (Siegel) (Bürgermeister)

Geometrische Eindeutigkeit
 Es wird bescheinigt, dass die Planunterlagen den Anforderungen nach § 1 der Planzeichnerverordnung entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
 Gummersbach, den _____
 (Siegel) (Bürgermeister)

Übereinstimmung
 Die Übereinstimmung des Bebauungsplanduplikats mit der rechtskräftigen Fassung wird hiermit bestätigt.
 Gummersbach, den _____
 (Siegel) (Bürgermeister)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO **nicht Bestandteil des Bebauungsplans** sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO
 Die Grundflächenzahl wird für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 auf 0,4 festgesetzt.

Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO
 Die Geschossflächenzahl wird für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 auf 0,8 festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO
 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird für das WA 3 auf 305,00 m ü NHN festgesetzt.

Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
 Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass die Gesamtlänge der Einzelbaukörper ein Maß von 25 m nicht überschreiten darf.

Festsetzungen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauNVO
Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 Die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen nutzbaren Grundstücksflächen und Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Bei der



Bebauungsplan Nr. 178 "Frömmersbach - Sonnenbergstraße" 1. Änderung

Gemarkung Gummersbach, Flur 20
 Plangröße A1
 Stand: 16.08.2024 M 1:500
 Kartengrundlage: Oberbergischer Kreis

ENTWURF für den Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

