

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)
 - MU 1.2.4. Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)
 - MK 1.2.5. Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,6 2.5. Grundflächenzahl, z.B. 0,6
 - III 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß, z.B. III
 - GH 2.8. Gebäudehöhe, als Höchstmaß in Meter über NHN
 - LH 2.8. lichte Höhe, als Mindestmaß in Meter über NHN
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - a 3. abweichende Bauweise
 - 3.5. Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 6.1. Straßenverkehrsflächen
- Sonstige Planzeichen
 - 15.6. Bereich des maßgeblichen Außenlärmpegels in dB(A) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - 15.6. Beurteilungspegel >= 62 dB(A) tags
 - 15.6. Beurteilungspegel >= 62 dB(A) nachts
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bestandsangaben und Kartensignaturen

vorhandene Bebauung	15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
FD Flachdach	Anforderungen an die Gestaltung
WD Walmdach	FD Flachdach
KW Krüppelwalmdach	Nachrichtliche Übernahme
SD Satteldach	14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
Flurgrenze	D 14.3. Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
vorhandene Flurstücksgrenze	Hinweise
1642 Flurstücknummer	Vorbau
Bordstein, Fahrbahnrand	Bemaßung in Meter
Böschung	Geradheitszeichen
Geländehöhe in m ü. NNH	
Kanaldeckel	
Wasserschieber	
Latene	
Unterflur Hydrant	

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss	Offenlegung	Satzungsbeschluss	Bekanntmachung
Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss des SID-Ausschuss vom gestellt worden. Der SID-Ausschuss hat am gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.	Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB bis einschließlich öffentlich ausliegen.	Der Rat der Stadt hat diesen, entsprechend seine Beschlussfassung über Anregungen geänderten und ergänzten, Bebauungsplan am 11.03.2026 gemäß § 7 Gemeindeordnung, § 10 BauGB und § 89 BauO NW als Satzung beschlossen.	Dieser Bebauungsplan ist mit der am angeordneten amtlichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am in Kraft getreten.
Gummersbach, den	Gummersbach, den	Gummersbach, den	Gummersbach, den

Bestandsangaben und Kartensignaturen

Einlauf	6.5. Begründung von offenen Stellplatzanlagen
Baum	6.5.1 Baumpflanzungen Urbanes Gebiet
Schacht	6.5.1 Baumpflanzungen Urbanes Gebiet
Telekommerschicht	6.5.1 Baumpflanzungen Urbanes Gebiet
Verkehrsschild	6.5.1 Baumpflanzungen Urbanes Gebiet
Polter	6.5.1 Baumpflanzungen Urbanes Gebiet

Bestandsangaben und Kartensignaturen

vorhandene Bebauung	6.5.1 Baumpflanzungen Urbanes Gebiet
FD Flachdach	6.5.1 Baumpflanzungen Urbanes Gebiet
WD Walmdach	6.5.1 Baumpflanzungen Urbanes Gebiet
KW Krüppelwalmdach	6.5.1 Baumpflanzungen Urbanes Gebiet
SD Satteldach	6.5.1 Baumpflanzungen Urbanes Gebiet
Flurgrenze	6.5.1 Baumpflanzungen Urbanes Gebiet
vorhandene Flurstücksgrenze	6.5.1 Baumpflanzungen Urbanes Gebiet
1642 Flurstücknummer	6.5.1 Baumpflanzungen Urbanes Gebiet
Bordstein, Fahrbahnrand	6.5.1 Baumpflanzungen Urbanes Gebiet
Böschung	6.5.1 Baumpflanzungen Urbanes Gebiet
Geländehöhe in m ü. NNH	6.5.1 Baumpflanzungen Urbanes Gebiet
Kanaldeckel	6.5.1 Baumpflanzungen Urbanes Gebiet
Wasserschieber	6.5.1 Baumpflanzungen Urbanes Gebiet
Latene	6.5.1 Baumpflanzungen Urbanes Gebiet
Unterflur Hydrant	6.5.1 Baumpflanzungen Urbanes Gebiet

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung – Kerngebiet (MU, MK 1, MK 2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a und § 7 BauNVO)**

1.1 Urbanes Gebiet – MU

Zulässig sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO

 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind gemäß § 6a Abs. 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

 - Einzelhandelsbetriebe,
 - Vergnügungsstätten und
 - Tankstellen.

1.2 Kerngebiet – Teilfläche MK 1

Zulässig sind gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO

 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Unzulässig sind gemäß § 7 Abs. 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

 - Einzelhandelsbetriebe,
 - Vergnügungsstätten,
 - Wohnungen und
 - Tankstellen.

1.3 Kerngebiet – Teilfläche MK 2

Zulässig sind gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO

 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, und
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Ausnahme zulässig sind gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO

 - Wohnungen.

Unzulässig sind gemäß § 7 Abs. 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

 - Vergnügungsstätten und
 - Tankstellen.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 20 BauNVO)**
 - Höhe baulicher Anlagen**
 - Bezugspunkte gemäß § 18 BauNVO**
Als oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (GH) ist die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage maßgeblich.
Als Bezugspunkt für die lichte Höhe (LH) ist die Unterkante der Überbauung maßgeblich.
Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NNH) (= unterer Bezugspunkt).
 - Überschreitung durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie**
Die festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (GH) darf durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu 1,0 m überschritten werden.
 - Überschreitung durch Umwehungen**
Die festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (GH) darf durch Umwehungen um bis zu 1,1 m überschritten werden.
 - Bauweise**
Im MU ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind und eine Länge von 30 m nicht überschreiten dürfen.
 - Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 und § 14 BauNVO)**
 - Stellplätze, Carports und Garagen - Nebenanlagen**
Stellplätze, Carports und Garagen im Sinne des § 12 i. V. m. § 14 BauNVO sind allgemein zulässig.
 - Stellplätze, Carports und Garagen - Hauptanlagen**
Parkgaragen einschließlich Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Bau-Schalldämm-Maß von Außenbauteilen**
Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 (2018-1) zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie mindestens die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$ gemäß DIN 4109 -1 (2018-1) erfüllen.
Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ der der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der entsprechenden Raumarten und des maßgeblichen Außenlärmpegels $L_{A,ext}$ nach DIN 4109-2 (2018-1). Der jeweils zu berücksichtigende maßgebliche Außenlärmpegel $L_{A,ext}$ ergibt sich aus der Planzeichnung.
Gemäß den Anforderungen der DIN 4109 (2018-01) gilt für das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$ in dB:
- für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien der maßgebliche Außenlärmpegel minus 25 dB
- für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und anderen Räumen der maßgebliche Außenlärmpegel minus 30 dB
- für Büroräume und Ähnliches der maßgebliche Außenlärmpegel minus 35 dB
Mindestens einzuhalten sind:
 $R_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume, Übernachtungs-/ Unterrichts- räume o.ä.
 $R_{w,ges} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
Es kann von den getroffenen Festsetzungen abgewichen werden, soweit nachgewiesen wird, dass infolge eines dauerhaft niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)**
 - Dachform / Dachneigung**
 - Flachdächer**
Flachdächer sind Dächer mit einer maximalen Dachneigung bis einschließlich 15°.
 - Geneigte Dächer**
Geneigte Dächer sind Dächer mit einer Dachneigung größer 15°.
 - Technische Anlagen**
Technische Anlagen auf Gebäuden sind so zu errichten, dass sie im gegenüber zur öffentlichen Verkehrsfläche der Moltkestraße um 1,5 m von der äußeren Gebäudefassade des darunterliegenden Geschosses zurücktreten.
Im Übrigen sind technische Anlagen so anzuordnen, dass sie mindestens um das Maß ihrer baulichen Höhe von der äußeren Gebäudefassade des darunterliegenden Geschosses zurücktreten.
 - Werbeanlagen**
Zulässig sind:
- Werbeanlagen an der Stätte der Leistung und hier an
- an Fassaden des Erdgeschosses und des ersten Obergeschosses,
- bis zu einer Fläche von 5,0 m².
Unzulässig sind:
- Werbeanlagen mit Blink- und/oder Wechselbeleuchtung.
 - Hinweise**
 - Bodendenkmal**
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Gummersbach als Untere Denkmalbehörde oder das LVr-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichenhal, 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**
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in unverändertem Zustand zu erhalten und vor Vermichtung zu schützen. Er ist vorrangig im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.
 - Artenschutz**
Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, sind vor Beginn der Abrucharbeiten folgende Maßnahmen zu beachten:
- Fledermäuse: Abrucharbeiten an Gebäuden innerhalb des Plangebiets sind außerhalb der Wochenubenzellen (Anfang April bis Ende August) durchzuführen und durch eine ökologische Baubegleitung, inkl. Ausflugskontrollen, zu überwachen. Sollten während der Abrucharbeiten Individuen gefunden werden, ist die Untere Naturschutzbehörde des Oberbergischen Kreises direkt zu informieren und die Arbeit ist einzustellen. Bei der Entfernung von Quartieren von Fledermäusen müssen in unmittelbarer Nähe und in gleichem Umfang geeignete Kästen aufgehängt werden.
- Turmfalke: Um eine Vergrämung des Turmfalkens während der Brutzeit und somit eine Verletzung des Störungs- und Tötungsverbot (durch das Zurücklassen der Jungvögel) nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, müssen die Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit, welche sich von Ende März bis Ende Juli erstreckt, beginnen. Sollten die Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit beginnen müssen, so muss vorher die Nutzung des Hochhauses als Brutplatz durch ausgesildetes Fachpersonal innerhalb einer ökologischen Baubegleitung ausgeschlossen werden.
- Star: es ist eine vertiefende Artenschutzprüfung (ASP II) zur Brutzeit des Stares (Anfang April bis Juni) im Jahr vor Beginn von Bauarbeiten durchzuführen.
Des Weiteren ist zum Schutz von Brutvögeln folgender Rodungszeitraum von Gehölzen zu beachten:
- Rodungsarbeiten und Baumfällungen sind generell auf den Zeitraum vom 1. Oktober eines Jahres bis zum 28./29. Februar des Folgejahres zu beschränken.
 - Einsichtnahme in technische Regelwerke**
Die technischen Regelwerke (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien) auf die in der Bebauungsplanänderung verwiesen wird, sind in der Fassung, in der diese zur Zeit der Satzung geltenden Fassung anzuwenden. Sie werden im Rathaus der Stadt Gummersbach während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.
- Nachrichtliche Übernahmen**
 - Baudenkmal**
Im Plangebiet befindet sich das unter der ID-Nr. 53 in der Denkmalliste der Stadt Gummersbach eingetragene Baudenkmal eines 1907 errichteten Wohnhauses.

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB
Baugesetzbuch vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

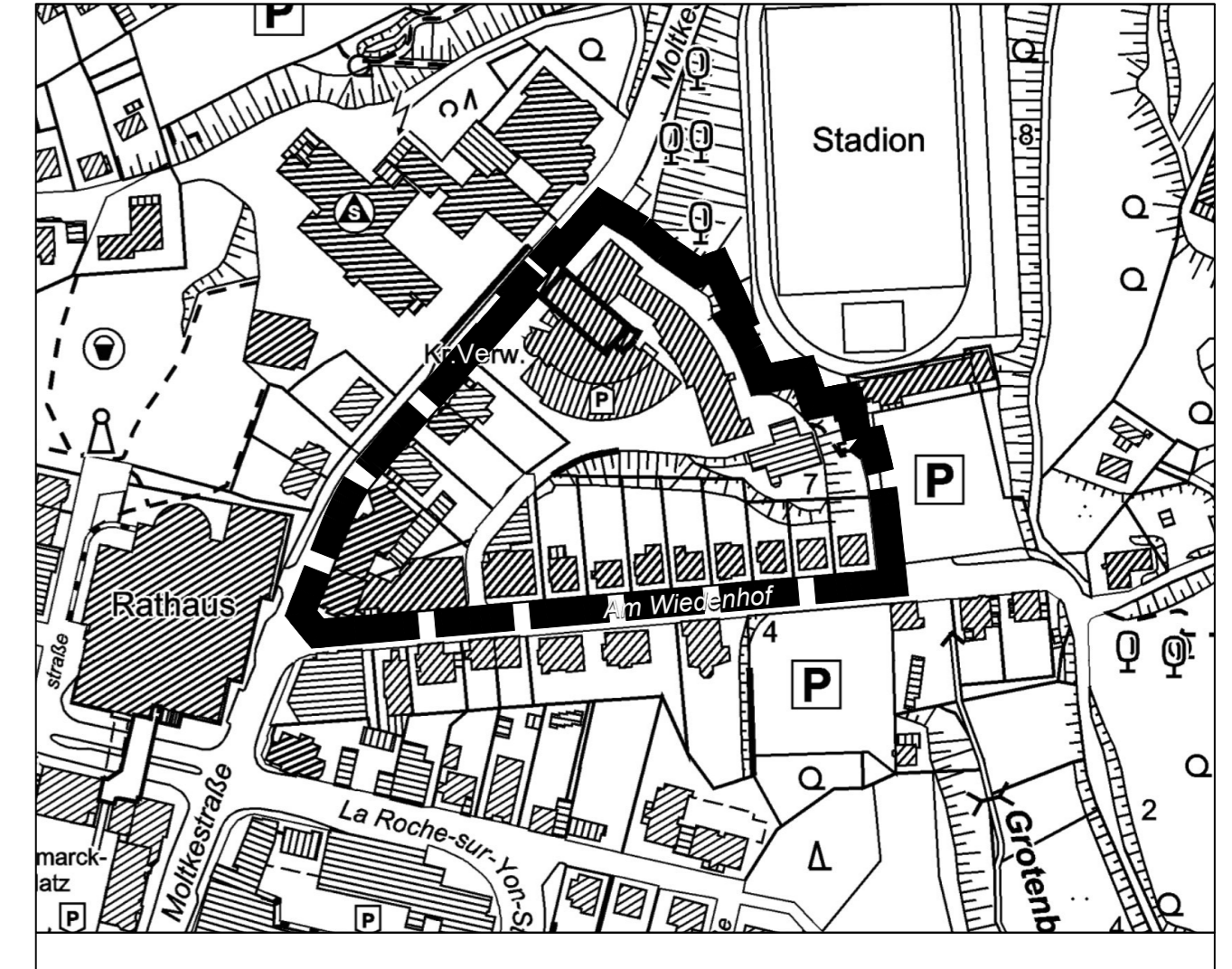
BauNVO
BauNutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

PlanzV 90
Planzeichnerverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.


GO NRW
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen laut Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

BauO NRW
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen laut Bekanntmachung vom 21. Juli 2016 (GV NRW S. 421) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Übersichtsplan 1 : 2500



STADT GUMMERSBACH
BEBAUUNGSPLAN 322
„Gummersbach – Kreishaus Erweiterung“

 **Stadt Gummersbach**

Gemarkung: Gummersbach
Stand: 18.03.2026
Maßstab: 1:500
Entwurf

