



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. 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)	3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO) a 3. abweichende Bauweise — 3.5. Baugrenze	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) Anforderungen an die Gestaltung FD Flachdach
2. 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	6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 6.1. Straßenverkehrsflächen 15. Sonstige Planzeichen 66 dB(A) 67 dB(A) 15.6. Bereich des maßgeblichen Außenlärmpegels in dB(A) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) < 62 dB(A) > 62 dB(A) 15.6. Beurteilungspegel >= 62 dB(A) tags 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)	14.3. Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB) D 14.3. Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB) Hinweise V Vorbau 5,0 Bemaßung in Meter — Geradheitszeichen

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss	Offenlegung	Satzungsbeschluss	Bekanntmachung	
Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss des SID-Ausschuss vom 16.12.2025 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt worden. Der SID-Ausschuss hat am 16.12.2025 gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes für die Dauer eines Monats öffentlich auszuliegen.	Dieser Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 20.04.2026 bis 20.05.2026 einschließlich öffentlich ausliegen.	Der Rat der Stadt hat diesen Bebauungsplan am 08.07.2026 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.	Für die städtebauliche Erarbeitung des Planentwurfs
Gummersbach, den	Gummersbach, den	Gummersbach, den	Gummersbach, den	Haan, den

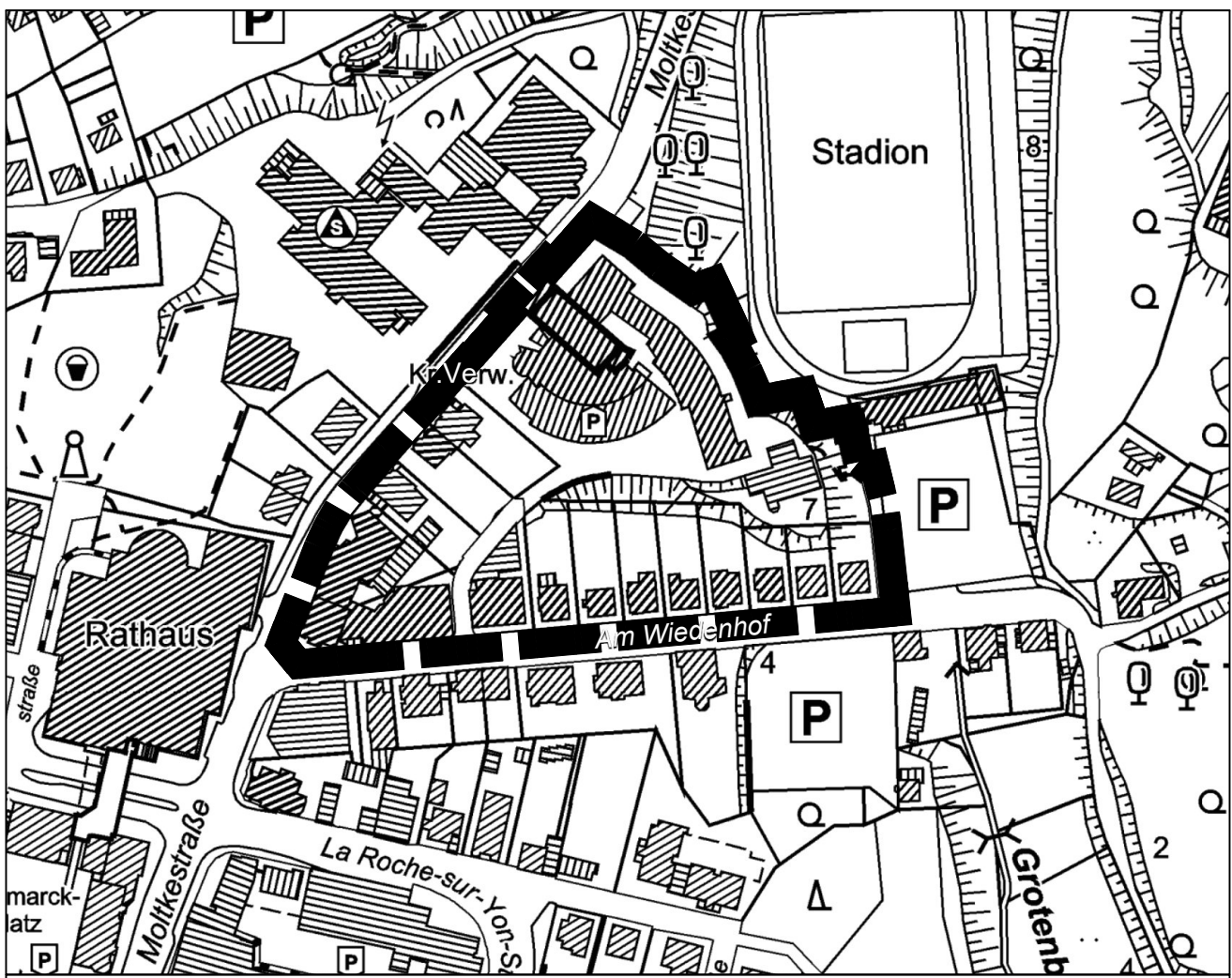
TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen 1. 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 nicht wesentlich störende 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, - Vergnügungstätten und - Tankstellen. 1.2 Kerngebiet – Teilfläche MK 1 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. Unzulässig sind gemäß § 7 Abs. 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO - Einzelhandelsbetriebe, - Vergnügungstätten, - 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. Ausnahmsweise 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 - Vergnügungstätten und - Tankstellen. 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 20 BauNVO) 2.1. Höhe baulicher Anlagen 2.1.1 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 Unterseite der Überbauung maßgeblich. Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NNH) (= unterer Bezugspunkt). 2.1.2 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. 2.1.3 Überschreitung durch Umwehungen Die festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (GH) darf durch Umwehungen um bis zu 1,1 m überschritten werden. 3. 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. 4. Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO) 4.1. Stellplätze, Carports und Garagen - Nebenanlagen Stellplätze, Carports und Garagen im Sinne des § 12 i.V.m § 14 BauNVO sind allgemein zulässig. 4.2. Stellplätze, Carports und Garagen - Hauptanlagen Parkgaragen einschließlich Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. 5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) 5.1. 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 Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und des maßgeblichen Außenlärmpegels L_A nach DIN 4109-2 (2018-1). Der jeweils zu berücksichtigende maßgebliche Außenlärmpegel L_A 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 Krankenhäusern und Sanatorien der maßgebliche Außenlärmpegel minus 25 dB - für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichts- und Ähnliches der maßgebliche Außenlärmpegel minus 30 dB - für Büroräume und Ähnliches der maßgebliche Außenlärmpegel minus 35 dB Mindestens einzuhalten sind: $R_{w,ges} \leq 30$ dB für Aufenthaltsräume, Übernachtungs- / Unterrichts- o.ä. $R_{w,ges} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenhäusern 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. 5.2. Lüftungseinrichtungen Im Plangebiet sind Schlafräume oder zum Schlafen geeignete Räume mit schalldämmten Lüftungssystemen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten, die eine Belüftung der Schlafräume oder zum Schlafen geeigneten Räume bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherstellen. Auf schalldämmte Lüftungssysteme oder gleichwertigen Maßnahmen kann verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass ein Gesamtbeurteilungspegel nach DIN 18005 von 45 dB(A) im Nachtzeitraum eingehalten wird. 5.3. Außenwohnbereiche Im MU und MK 2 sind für Außenwohnbereiche (z.B. offene Balkone, Loggien und Terrassen), die einen Gesamtbeurteilungspegel von ≤ 62 dB(A) tags (06:00 bis 22:00 Uhr) aufweisen, Schallschutzmaßnahmen zu treffen, die sicherstellen, dass der vorgenannte Beurteilungspegel nicht überschritten wird. Hiervon ausgenommen sind Außenwohnbereiche von Wohnungen, die zusätzlich über einen Außenwohnbereich mit einem Beurteilungspegel ≤ 62 dB(A) tags verfügen. Die von einem Beurteilungspegel 62 dB(A) tags betroffenen Flächen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Es kann von der getroffenen Festsetzungen abgewichen werden, soweit nachgewiesen wird, dass ein dauerhaft niedrigerer Beurteilungspegel vorliegt. 6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 6.1. Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft mit einer strukturellen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, geschnittenen Hecken, Bodendeckern, Stauden, Gräsern, Wiesen und/oder Rasen zu begrünen. Alle Bepflanzungen und Begrünungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Schotter- und Steingärten sind unzulässig. 6.2. Dachbegrünung Flachdächer von Hauptgebäuden, Garagen und Carports sind mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Dafür sind die Dächer mit einer durchwurzelbaren Substratschicht mit einer Mindestaufbaudicke von 6 cm zu versehen. Die Begrünung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, Terrassen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Dachbegrünung gilt nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. 6.3. Tiefgaragenbegrünung Tiefgaragen sind, soweit sie nicht durch Gebäude oder andere zulässige bauliche Anlagen überbaut werden, mit einer standortgerechten Vegetation intensiv zu begrünen. Dafür sind die Dächer mit einer durchwurzelbaren Substratschicht mit einer Mindestaufbaudicke von 50 cm zu versehen. Die Begrünung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. 6.4. Baumpflanzungen 6.4.1 Baumpflanzungen Urbanes Gebiet Im MU ist je angefangene 240 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen. Bäume, die gemäß Ziffer 6.5 der textlichen Festsetzungen zu pflanzen sind, werden angerechnet. 6.4.2 Baumpflanzung im Kerngebiet – Teilfläche MK 1 Im MK 1 ist je angefangene 650 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen. 6.5. Begrünung von offenen Stellplatzanlagen Offene Stellplatzanlagen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen mit einer mindestens einreihigen Hecke aus standortgerechten Gehölzen in einer Höhe von 1,0 m bis 1,3 m und mit einem Abstand von mindestens 2,0 m sowie vorgepflanzten Bäumen (Hochstamm) einzugrünen. Baumstandorte sind jeweils mit einem minimalen Abstand von 3,0 m und einem maximalen Abstand von 8,0 m zueinander zu pflanzen.	II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW) 1. Dachform / Dachneigung 1.1 Flachdächer Flachdächer sind Dächer mit einer maximalen Dachneigung bis einschließlich 15°. 1.2 Geneigte Dächer Geneigte Dächer sind Dächer mit einer Dachneigung größer 15°. 2. 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. 3. 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. III. Hinweise 1. Baudenkmal Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Gummersbach als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichenenthal, 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 Entdeckungsgelände sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen. 2. Bodenschutz Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verunreinigung zu schützen. Er ist vorwiegend im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen. 3. Artenschutz Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, sind vor Beginn der Abbrucharbeiten folgende Maßnahmen zu beachten: - Fledermäuse: Abbrucharbeiten an Gebäuden innerhalb des Plangebiets sind außerhalb der Wochenstunzeiten (Anfang April bis Ende August) durchzuführen und durch eine ökologische Baubegleitung, inkl. Ausflugskontrollen, zu überwachen. Sollten während der Abbrucharbeiten 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 aufgebracht 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 den Turmfalken durch ausgebildetes Fachpersonal innerhalb einer ökologischen Baubegleitung ausgeschlossen werden. - Star: es ist eine verteilte 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. 4. Einsichtnahme in technische Regelwerke Die technischen Regelwerke (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien) 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. IV. Nachrichtliche Übernahmen 1. 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), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348). BauNVO Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176). PlanzN 90 Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189). GO NRW Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen laut Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618). BauO NRW Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen laut Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV NRW S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172).
--

Übersichtsplan 1 : 2500



STADT GUMMERSBACH

BEBAUUNGSPLAN 322

„Gummersbach – Kreishaus Erweiterung“



Stadt Gummersbach

Gemarkung: Gummersbach

Stand: 23.06.2026

Maßstab: 1:500

Satzung