



- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. §9 BauGB**
- 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO
 Gem. § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
 Nr. 4 Gartenbaubetriebe
 Nr. 5 Tankstellen
- nicht Bestandteile des Bebauungsplanes werden.
- 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- 2.1 Geschossflächenzahl / Geschossfläche gemäß § 20 (3) BauNVO**
 Bei der Berechnung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- 2.2 Fassadenhöhen**
 Die zulässige Fassadenhöhe der baulichen Anlagen ergibt sich aus der in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen Fassadenhöhe (FH). Sie wird im Mittel je Einzelgebäude an den festgesetzten Bezugsgrößen (der Bergseite, der Talseite, der Verkehrsfläche oder der Gebäuderückseite) des Gebäudes gemessen. Die zulässige Fassadenhöhe ergibt sich aus den Schnittpunkten der Fassade mit der Dachhaut und den festgesetzten Bezugsgrößen. Giebelflächen bleiben hierbei unberücksichtigt.
- | Fassadenhöhe | zulässige Fassadenhöhe Bezugsgröße (Fh) Talseite | zulässige Fassadenhöhe (Fh) Bergseite |
|--------------|--|--|
| FH 1 | minimal 5,50m / maximal 7,25m (über geplantes Gelände) | maximal 4,50m (über geplantes Gelände) |
| FH 2 | maximal 4,50m (über geplantes Gelände) | maximal 4,50m (über geplantes Gelände) |
| FH 3 | -- (über geplantes Gelände) | maximal 4,50m |
| FH 4 | (Fh) Verkehrsfläche (gegenüber der festgesetzten rückwärtigen Baugrenze) | (Fh) Gebäuderückseite (zur rückwärtigen Baugrenze gesehen) |
| | minimal 5,50m / maximal 7,25m (über geplanter Verkehrsfläche) | maximal 4,50m (über geplantes Gelände) |
- Die Gesamtgebäudehöhe darf die geplanten Schnittpunkte der Fassade mit der Dachhaut um nicht mehr als 6,00 m, unter Einhaltung der festgesetzten Dachneigung überschreiten. Nicht berücksichtigt werden untergeordnete Bauteile wie Antennen, Schornsteine, o.ä.
- 2.2.1 Ausnahmen zu Überschreitungen der Fassadenhöhen**
 Überschreitungen der festgesetzten Fassadenhöhen sind auf einer Länge von maximal 25 % der Gebäudelänge zulässig, soweit sie aus Rücksprüngen der Fassade oder Zwerchhäusern resultieren.
- 3. Abweichende Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
abweichende Bauweise a
 Gemäß § 22 (4) BauNVO wird festgesetzt, dass nur Gebäude mit mind. einem seitlichen Grenzabstand und einer Gesamtlänge von nicht mehr als 18 m zulässig sind.
- 4. Höchst zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
 Innerhalb der festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiete“, ausgenommen der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1, sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.
- B. Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NW**
Hinweis:
 Zuwiderhandlungen gegen die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen können als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 84 (1) Nr. 20 in Verbindung mit (3) BauO NW mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- € geahndet werden.
- 5. Dachformen/Firstrichtung**
 Im Plangebiet sind für die Wohnzwecken dienenden Gebäude als Dachformen für die Hauptdachflächen nur Satteldächer und Pultdächer zulässig. Krüppelwalmdächer, auch bei einem Krüppelwalm weniger als 1/3 der Dachhöhe, sind nicht zulässig. Soweit durch Planeintragung keine Firstrichtung festgesetzt ist, ist die Firstrichtung des Hauptfirstes parallel zur längsten Gebäudefront auszubilden. Für Garagen, Carports und sonstige untergeordnete bauliche Anlagen sind auch Flachdächer zulässig.
- 6. Dachaufbauten / Dacheinschnitte**
 Dachaufbauten und Zwerchhäuser dürfen in der Summe der Einzellängen nicht mehr als 1/3 der Traufhöhe betragen. Die Einzellänge darf max. 1/4 Außenlänge der Traufe betragen. Von Ortsgängen ist jeweils ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten. Zwischen First und Ansatz Dachaufbau bzw. Zwerchhaus muss mind. ein Abstand von 1,00 m eingehalten werden. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 7. Dachüberstände**
 Die Dachüberstände sind nur bis max. 0,60 m zulässig, es sei denn, größere Dachüberstände sind zur Überdeckung von Garagen, Carports oder Stellplätzen vorgesehen (integrierte Kfz-Abstellplätze).
- 8. Dachdeckung**
 Bei geeigneten Dächern sind nur Materialien in den Farbtönen grau/anthrazit und schwarz - RAL 7011 bis 7022, 7024, 7026, 7043, 9004, 9005, 9011 u. 9017 - zulässig. Ausgenommen hiervon sind Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen.
- 9. Fassadengestaltung**
 Die Verwendung von Werkstoffen mit spiegelförmigen Oberflächen sowie Werkstoffimitationen aller Art, wie z. B. Kunststoff-Fassadenplatten mit Schieferstruktur oder Teppichen sind nicht zulässig.
- 10. Stellplätze für Abfallbehälter**
 Außerhalb von Gebäuden sind Abfallbehälter so unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sind.
- Hinweise**
Bergwerk
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 243 "Steinenbrück - Vossche Wiese Ost" 2. vereinfachte Änderung liegt über dem vormals aus Eisenerz verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeld Brassert. Rechtsnachfolgerin ist die Barbara Rohstoffbetriebe GmbH (Hannoversche Straße 23 in 31547 Rehburg-Loccum, E-Mailadresse: info@barbara-rohstoffbetriebe.de)
- Bei Vorhaben die einen nicht unerheblichen Bodeneingriff bedingen (Geothermie, maschinengetriebene Erd-, Ramm-, Sondierbohrungen sowie Brunnen oder andere Vorhaben), ist die Barbara Rohstoffbetriebe GmbH im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.

- Planzeichenerklärung**
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)
2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Art der baulichen Nutzung (WA)
 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)
 Anzahl der Vollgeschosse / Bauweise
 Fassadenhöhe (FH) (a)
 Dachneigung
4. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: Parkanlage - Kinderspielplatz
 Spielplatz
5. Planzeichen der Planunterlage
- Flurstücksgrenze
 z.B. 1692 Flurstücksnr.
 293.88 UNN Höhe über NormalNull
6. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BP 243

Gem. Gummersbach M. 1 : 250

Verfahrensvermerke
 (Hinweis: SID-Ausschuss = Stadtentwicklung/ Infrastruktur- und Digitales)

FB 9 Stadtplanung
 Stadt Gummersbach
 Gummersbach, den

I.A. (FB 9 Stadtplanung)

Stadt Gummersbach
 Dezernat II
 Gummersbach, den

I.V. (Techn. Beigeordneter)

Rechtsgrundlagen

- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).
- Es gilt die 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I 189).
- Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert am 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172) in Kraft getreten am 1. Januar 2024.
- Es gilt die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618).

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 16.12.2025

Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss
 Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss des SID-Aussch. vom 01.07.2025 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt worden. Der SID-Aussch. hat am 01.07.2025 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 15.09.2025 bis 15.10.2025 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Gummersbach, den

(Siegel) (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Stadt hat diesen, entsprechend seiner Beschlussfassung über Anregungen geänderten und Ergänzten, Bebauungsplan am 26.01.2026 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)

Steinenbrück - Vossche Wiese Ost

2. Änderung (vereinfacht)

Katasterstand: Maßstab: 1 : 250
 Blatt Nr.: 1 / FB 9
 Plattendatum:2025 © Land NRW 2025 / Katasteramt OBK

