

## A. Planzeichenerklärung

**1. Art der baulichen Nutzung**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO

Mischgebiete (MI)

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)  
10,0 Baumassenzahl (BMZ)  
GH max maximale Gebäudehöhe (in Metern über Normalhöhennull)

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

**4. Versorgungsflächen**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Private Grünflächen "Wiesenfläche"

**5. Grünflächen**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

**6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**7. Wasserflächen**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

**8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

**9. Lärmschutzmaßnahmen**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Flächen mit Festsetzungen zum Lärmschutz

**10. Sonstige Planzeichen**

Grenze des Geltungsbereiches

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt und Flurstücksnummer

Flurgrenze

Stützmauer (Bestand)

Höhenlinien (Angabe in m ü NHN)

Brückenbauwerk

**B. Textliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**Mischgebiete**  
Es werden Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im festgesetzten MI zulässig sind

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

**Übereinstimmung**  
Die Übereinstimmung des Bebauungsplanduplikats mit der rechtskräftigen Fassung wird hiermit bestätigt.

Nicht zulässig sind

- Gartenbetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2

**2. Versorgungsflächen**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Im Plangebiet werden Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung „Betriebshof Energieversorger“ festgesetzt. Zulässig sind bauliche Anlagen aller Art, die als Haupt- oder zugehörige Nebenanlage im Zusammenhang mit dem Zweck der Energieversorgung und den Betriebsabläufen des Energieversorgers stehen. Hierzu zählen u. a. die Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude der Energieversorger, Betriebs- und Lagergebäude und technische Anlagen, wie z. B. Trafo-Stationen und Umspannwerke. Ebenfalls zulässig sind Stell- und Lagerplätze.

**3. Maß der baulichen Nutzung**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**Grundflächenzahl (GRZ)**  
gemäß § 19 BauNVO

**Mischgebiete**  
Für das Mischgebiet MI wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

**Versorgungsflächen**  
Für die Versorgungsflächen wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

**Höhe baulicher Anlagen**  
gemäß § 18 BauNVO

Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird durch Angabe in Meter über Normalhöhennull im Plan festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch technische Anlagen ist zulässig, soweit dies zur Technik des Gebäudes erforderlich ist.

**Baumassenzahl (BMZ)**  
gemäß § 21 BauNVO

Für die Versorgungsflächen wird eine Baumassenzahl von 10,0 festgesetzt.

**4. Überbaubare Grundstücksflächen**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen im Plan festgesetzt.

**5. Grünflächen**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Im Plangebiet werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Wiesenfläche" festgesetzt.

**6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

**6.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Erhalt der Naturhaushaltsfunktionen, insbesondere des Biotop-, Boden- und Wasserpotenzials ist die vorhandene Grünfläche nördlich der Agger zu erhalten und von jeglicher Bebauung freizuhalten.

**6.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Für die im Plan gekennzeichneten Flächen wird festgesetzt, dass diese unverriegelt zu belassen sind und die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind.

**7. Wasserflächen**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Die Gewässerparzelle der Agger wird als Wasserfläche festgesetzt.

**8. Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

**Fläche "A"**  
Über die Agger verlaufen Freileitungen des Energieversorgers. Die Fläche "A" ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Energieversorgers zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis des Energieversorgers, Leitungen oberhalb des Gewässers zu verlegen und zu betreiben. Das Leitungsrecht umfasst auch das Recht, die entsprechenden Flächen zu betreten und notwendige Arbeiten zur Aufrechterhaltung des Betriebs durchzuführen.

**Fläche "B"**  
Im Bereich der gekennzeichneten Fläche „B“ befindet sich ein Brückenbauwerk über die Agger. Die Fläche "B" ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Energieversorgers des Betriebshofes zu belasten. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis des Energieversorgers, auf der Fläche eine Brücke zu errichten und zu unterhalten und in dem Brückenbauwerk Leitungen unterzubringen. Das Leitungsrecht umfasst auch das Recht, die entsprechenden Flächen zu betreten und notwendige Arbeiten zur Aufrechterhaltung des Betriebs durchzuführen.

**Fläche "C"**  
Durch das Plangebiet verläuft ein öffentlicher Mischwasserkanal. Die Fläche „C“ ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau- und Betrieb von Abwasserleitungen zuständigen Unternehmensträgers zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, unterirdische Abwasserleitungen zu verlegen und zu unterhalten. Das Leitungsrecht umfasst auch das Recht, die entsprechenden Flächen zu betreten und notwendige Arbeiten zur Aufrechterhaltung des Betriebs durchzuführen.

**9. Lärmschutzmaßnahmen**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im Mischgebiet ist bei Räumen zum Übernachten (Schlaf- und Kinderzimmer, Ruheräume für Bereitschaftsdienste o. Ä.) im Nachtzeitraum fensterunabhängig für einen ausreichenden hygienischen Mindestluftwechsel zu sorgen. Alternativ kann der ausreichende hygienische Mindestluftwechsel bei den betreffenden Räumen auch über Fassaden erfolgen, an denen der nächtliche Beurteilungspegel einen Wert von 49 dB(A) nicht überschreitet.

**10. Regelungen zum Artenschutz**  
gemäß § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 6 BauGB

Um Störungen nahrungssuchender Fledermäuse in deren jährlicher Aktivitätsphase (Ende März bis Anfang November) während möglicher, zukünftiger Bauarbeiten gering zu halten, sind eine Nachtbeleuchtung sowie Arbeiten in der Dunkelheit und Dämmerung bei Temperaturen von über 5 Grad Celsius nicht zulässig. Des Weiteren sollten bei Neuplanung Beleuchtungsmittel gewählt werden, die eine geringe Anziehungswirkung auf Insekten (z.B. Natriumdampflampen) und damit auf Fledermäuse haben.

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 und der Abriss der Gebäude 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). Zum Schutz vor Vogelschlag sind im Rahmen der Baugenehmigung vorgefreundliche Lösungen, u.a. die Reduktion von Durchflüssen durch geprüfte Muster, umzusetzen. Anzuwenden sind u.a. die Informationen und Hinweise der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW in Verbindung mit der Schweizerischen Vogelwarte von 2012.

## C. Hinweise

**Boden und Bodendenkmäler**  
Das geplante Baugelände befindet sich in einem Karstgebiet. In solchen Gebieten können geotechnische Risiken wie Bodensenkungen (Dolinen), Instabilität des Untergrunds und unvorhersehbare Veränderungen des Grundwasserspiegels auftreten. Es wird empfohlen, vor Beginn der Bauarbeiten eine geotechnische Untersuchung durchzuführen, um mögliche Hohlräume und geotechnische Besonderheiten zu identifizieren und entsprechende Maßnahmen zur Sicherstellung der Bauwerksstabilität zu treffen. Die wasserwirtschaftlichen Gegebenheiten sind in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen.

Beim Auftreten archäologischer Befunde und Befunde ist die Stadt Gummertsbach 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.

**Löschwasser**  
Die erforderliche Menge an Löschwasser ist abhängig von der Gebäudeklasse und dem Gefährdungsgrad der Bauten. Im 300m-Umkreis des Plangebietes befinden sich mehrere Löschwasserhydranten aus dem Netz der Stadtwerke Gummertsbach. An der Dieringhauser Straße können Löschwassermengen von bis zu 1.300 l/min bereitgestellt werden. Diese Wassermenge kann auch bis in die Marie-Juchacz-Straße angenommen werden.

Ein über die bereitstehenden Löschmengen liegender, erhöhter Löschwasserbedarf ist ggf. durch eine bauseitige Löschwasserbevorratung sicherzustellen (Baugenehmigungsebene).

**Wasserschutz**  
Zum Schutz des Grundwassers und umliegender Gewässer sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Vermeidung der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen
- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen bzw. Verwendung von biologisch abbaubaren Alternativen, z. B. Hydrauliköl

## D. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

**Festgesetzte Überschwemmungsgebiete**  
Teile des Plangebietes sind gem. § 76 WHG als Überschwemmungsgebiete festgesetzt.

Die Errichtung und die Erweiterung baulicher Anlagen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten kann nach § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG genehmigt werden, wenn die folgenden vier Genehmigungsvoraussetzungen vorliegen:

- Die Hochwasserrückhaltung darf nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt werden und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum muss zeitgleich ausgeglichen werden (§ 78 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 WHG),
- das Vorhaben darf den Wasserstand und den Hochwasserabfluss nicht nachteilig verändern (§ 78 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 WHG),
- das Vorhaben darf den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigen (§ 78 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 WHG) und
- das Vorhaben muss hochwasserangepasst ausgeführt werden (§ 78 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 WHG)

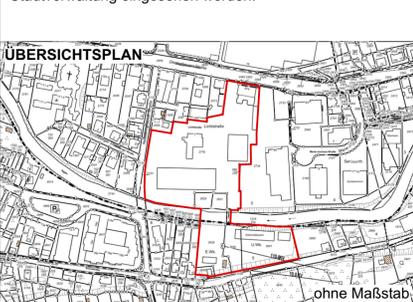
Das Vorliegen der vorgenannten Genehmigungsvoraussetzungen ist auf der Ebene der Baugenehmigung nachzuweisen.

## 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  
**Planzeichenerverordnung 1990 (PlanzV)**, Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 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 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) 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

Alle relevanten Gesetze, Verordnungen und Regelwerke, die im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan stehen, können während der üblichen Öffnungszeiten bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.



ohne Maßstab

**Stadt Gummertsbach**

**Bebauungsplan Nr. 321 "Dieringhausen - Lichtstraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

Gemarkung Dieringhausen, Flur 48, Flurstücke 3641, 3838, 3939, 3940  
Gemarkung Gummertsbach Flur 55, Flurstücke 2492, 2493, 2494, 2629, 2631, 2744 (teilweise, Gewässerparzelle der Agger) und 2776

Plangröße A1  
Stand: 20.02.2025  
Kartengrundlage: Oberbergischer Kreis  
**ENTWURF für den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB**  
Planverfasser: Loth Städtebau und Stadtplanung Marburger Tor 4-6 57072 Siegen 0271 - 67349477 info@loth-se.de



## VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellungsbeschluss**  
(gemäß § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung der Stadt Gummertsbach hat am \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 321 "Dieringhausen - Lichtstraße" beschlossen.

Gummertsbach, den \_\_\_\_\_

(Siegel)

(Stadtverordneter)

**Beschluss zur Beteiligung**  
(gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung der Stadt Gummertsbach hat am \_\_\_\_\_ den Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Gummertsbach, 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.

Gummertsbach, 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 Gummertsbach, Rathausplatz 1, 51643 Gummertsbach, öffentlich ausgelegt und wurde zeitgleich im Internet veröffentlicht.

Gummertsbach, den \_\_\_\_\_

(Siegel) (Bürgermeister)

**Abwägungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Gummertsbach hat am \_\_\_\_\_ über die vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beraten und beschlossen.

Gummertsbach, den \_\_\_\_\_

(Siegel) (Bürgermeister)

**Satzungsbeschluss**  
(gemäß § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Stadt Gummertsbach hat den Bebauungsplan Nr. 321 "Dieringhausen - Lichtstraße" bestehend aus der Planzeichnung, Text sowie der Begründung mit Anlagen und Umweltbericht am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Gummertsbach, 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.

Gummertsbach, den \_\_\_\_\_

(Siegel) (Bürgermeister)

**Geometrische Eindeutigkeit**  
Es wird bescheinigt, dass die Planunterlagen den Anforderungen nach § 1 der Planzeichenerverordnung entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Gummertsbach, den \_\_\_\_\_

(Siegel) (Bürgermeister)

**Übereinstimmung**  
Die Übereinstimmung des Bebauungsplanduplikats mit der rechtskräftigen Fassung wird hiermit bestätigt.

Gummertsbach, den \_\_\_\_\_

(Siegel) (Bürgermeister)

**Übereinstimmung**  
Die Übereinstimmung des Bebauungsplanduplikats mit der rechtskräftigen Fassung wird hiermit bestätigt.

Gummertsbach, den \_\_\_\_\_

(Siegel) (Bürgermeister)