



M 1 : 500

**Verfahrensvermerk**  
(Hinweis: BPU-Aussch. = Bau-/ Planungs- und Umweltausschuss)

Entwurf  
FB 9 Stadtplanung  
Stadt Gummersbach

Gummersbach, den .....

I.A. (FB 9 Stadtplanung )

Stadt Gummersbach  
Dezernat II

Gummersbach, den .....

I.V. (Techn. Beigeordneter)

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2023 (GV NRW S. 1172).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW S. 490).

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 02.05.2024

Aufzuhebende Bebauungspläne:

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden die Bebauungspläne  
aufgehoben.

**Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss**

Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss des BPU-Aussch. vom 13.12.2023 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt worden. Der BPU-Aussch. hat am 13.12.2023 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 ..... bis ..... einschließlich öffentlich ausgelegen.

Gummersbach, den .....

(Siegel) (Bürgermeister)

**Erneute Offenlegung**

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) i. V. mit § 4a (3) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich erneut öffentlich ausgelegen.

Gummersbach, den .....

(Siegel) (Bürgermeister)

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt hat diesen, entsprechend seiner Beschlussfassung über Anregungen geänderten und ergänzten, Bebauungsplan am ..... 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)

## Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4 - 10 BauNVO)  
(1) Für das Plangebiet werden für die als MU1 + MU2 festgesetzten Bereiche Urbane Gebiete gem. § 6a BauNVO festgesetzt.  
(2) Die gem. § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in einem Urbanen Gebiet zulässigen Nutzungen: Vergnügungsläden, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und Tankstellen sowie Bordelle und bordellartige Betriebe sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)**  
(1) Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Zahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Gebäudehöhe (GH) gemäß Eintrag im Plan festgesetzt.  
(2) Höhe baulicher Anlagen  
Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN). Bei baulichen Anlagen mit Flachdach ist als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der (maximalen) Gebäudehöhe (GH max.) der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage (einschl. Attika und Geländer) maßgeblich. Bei geneigten Dächern entspricht die Firsthöhe der Gebäudehöhe.  
(3) Eine Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. technische Gebäudeausrüstung, Fahrstuhlhäkchen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien) um bis zu 3 m ist zulässig, wenn diese, mit Ausnahme von Fahrstuhlüberfahrten einen Abstand von mind. 1 m zu den Außenwandflächen des Gebäudes und den Baugrenzen halten.  
(4) Tiefgaragen- und Garagengeschosse sind nicht auf Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen (§ 21a Abs. 1 BauNVO).
  - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)**  
Baugrenzen können durch Terrassen um bis zu 3 m, durch Balkone, Erker, Vordächer und Wintergärten um bis zu 2,50 m auf einer Breite von 2/3 der Fassadenbreite je Gebäude und durch Notfalltreppen um bis zu 1,50 m überschritten werden.
  - Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**  
Außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der dafür gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig.
  - Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**  
Sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, wie z. B. Nebenanlagen zur Unterbringung von Fahrrädern, Müllbehältern oder Haustechnik sind innerhalb des gesamten Baugebietes zulässig.
  - Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
Innerhalb der festgesetzten Urbanen Gebiete (MU1+2) sind an Außenbauteilen von schutzwürdigen Räumen der baulichen Anlagen Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 zu treffen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Hierfür ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 Absatz 4.4.5 an entsprechend schutzbedürftigen Räumen des Bauvorhabens gutachterlich nachzuweisen und der Schallschutz entsprechend Absatz 7 der DIN 4109-1:2018-01 wie folgt auszuliegen:  
Rw.ges = La – KRaumart  
Dabei ist  
KRaumart = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;  
KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;  
KRaumart = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;  
La = der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5.  
Mindestens einzuhalten sind:  
Rw.ges = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;  
Rw.ges = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.  
Die vorstehende Auflistung ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind.  
Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w.ges sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom gesamten Außenfläche eines Raumes S<sub>2</sub> zur Grundfläche des Raumes S<sub>1</sub> nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.  
Wird im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel La [dB] unter Berücksichtigung vorhandener Gebäudekörper tatsächlich niedriger ist, als in der Planzeichnung festgesetzt, ist abweichend von Satz 1 die Verwendung von Außenbauteilen mit entsprechend reduzierten Bau-Schalldämm-Maßen R'w.ges zulässig.
- | Lärmpegelbereiche dB(A) | maßgeblicher Außenlärmpegel La |
|-------------------------|--------------------------------|
| I                       | 55                             |
| II                      | 60                             |
| III                     | 65                             |
| IV                      | 70                             |
| V                       | 75                             |
| VI                      | 80                             |
| VII                     | > 80*                          |
- \* für maßgebliche Außenlärmpegel La > 80 dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.
- Schutzbedürftige Räume, deren Fenster ausschließlich in Fassadenabschnitten liegen, in denen maßgebliche Außenlärmpegel von 58 dB(A) oder darüber vorliegen, sind mit schalldämmenden Lüftungssystemen auszustatten, die eine ausreichende Belüftung der Räume bei geschlossenen Fenstern sicherstellen.
- Werden schutzwürdige Räume durch schalltechnische Pufferkonstruktionen aus zwei mit Abstand verglasten Ebenen wie kleine Wintergärten geschützt, stellen diese Pufferräume selbst als Schutzkonstruktion keinen schutzwürdigen Raum im Sinne der DIN 4109 dar.
- Es können auch Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, sowie durch anerkannte Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichend sind.
- Höhenlage der Geländeoberfläche (§ 9 Abs. 3 BauGB)**  
Die Höhenlage der Geländeoberfläche im Sinne von § 2 (4) BauO NRW wird als vorhandenes Gelände vor Beginn der Abbrucharbeiten in 2022 zum Zeitpunkt des Höhenaufmaßes durch das Vermessungsbüro Ochel (Öffentlich bestellter Verm.-Ing., Dipl.-Ing. Markus Ochel; Hindenburgstraße 13; 51643 Gummersbach; Tel.: 02261-24930; E-Mail: verm.ing\_ochel@online.de) in 2021 festgesetzt. Zwischen den dort angegebenen Höhen kann im Gelände oder bei noch geplanten Abbrüchen geradlinig interpoliert werden.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 89 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)**  
(1) Abfallbehälter  
Außerhalb von Gebäuden sind Abfallbehälter, Schrotthalter und ähnliche Behälter so unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sind.  
(2) Werbeanlagen  
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Werbeanlagen mit Blink- und/oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig.

## Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

**Verrührter Gummersbach**  
Der Gummersbach verläuft derzeit als Gewässer unterirdisch in verschiedenen Konstruktionen, dessen Bestand solange zu berücksichtigen und dessen Erhalt solange zu gewährleisten ist, bis die Verlegung des Gummersbach durchgeführt ist.

In dem MU1-Gebiet sind für die überdeckende Konstruktion und bauliche Anlagen im Umfeld des unterirdisch in unterschiedlichen Konstruktionen verlaufenden Gummersbach Standsicherheitsnachweise zu erbringen, die den vorhandenen oder geplanten Baufeld des Gummersbach berücksichtigen.

### Hinweise

**Artenschutz**  
Die Eingriffe in Vegetationsbestände sind außerhalb der gesetzlich festgelegten Vogelbrutzeit (01. Oktober bis 28. Februar eines Jahres) durchzuführen. Bei einem Eingriff innerhalb der Vogelbrutzeit ist der betroffene Vegetationsbestand sowie der zurückzubauende Gebäudebestand durch ein fachkundiges Personal auf mögliche Vorkommen von geschützten Arten zu untersuchen.  
Für den möglichen Verlust der Sommerquartiere sind für vorkommende Fledermausarten insgesamt 10 Ersatzniststätten in der nächsten Umgebung an geeigneten Bäumen aufzuhängen. Die Kontrolle der Vegetationsbestände nach Vogelniststätten und die Suche der geeigneten Plätze für die Ersatzniststätten der Fledermäuse sowie die Dokumentation müssen durch fachkundiges Personal durchgeführt werden.  
Der Verlust des Brutplatzes von Turmfalke und Waldkauz muss vor Beginn der weiteren Bauarbeiten durch Ersatzkästen in ausreichender Menge ausgeglichen werden. Entsprechend sind je Art 3 Kästen im Umfeld des Vorhabens anzuhängen.  
Hinweise zur Standortwahl für Ersatzkästen des Turmfalkens gibt das LANUV auf der Seite: <https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe/voegel/massn/102981>. Als Ersatzquartier kann die Turmfalkenhöhle Nr. 28 verwendet werden (<https://www.schwegler-shop.de/Turmfalkenhoehe-Nr.-28/000251-8>).  
Hinweise zur Standortwahl für Ersatzkästen des Waldkauzes gibt das LANUV auf der Seite: <https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe/voegel/massn/102977>. Als Ersatzquartier kann die Eulenhöhle Nr. 5 von Schwegler verwendet werden (<https://www.schwegler-shop.de/Eulenhoehe-Nr.-5/000181-8>).  
Wegen der Nähe zu einem Winterquartier sowie Altbaubestände mit zahlreichen Baumhöhlen, ist die Beleuchtung von Verkehrs- und Freiflächen entsprechend den Empfehlungen der EUROBATs Publication Series vorzuziehen (Nr. 8 "Leitfaden für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten").

**Bodendenkmalschutz**  
Beim Auftreten archaischer 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.: 022069030-0, Fax: 022069030-22, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeigepflicht 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 Entdeckungslstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zuzubekommen.

**Bodenschutz**  
Eine Beeinträchtigung nicht direkt überbaubarer Böden in den Randbereichen wird zuverlässig verhindert, indem im Rahmen der Bauaktivität die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z. B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt werden. Es gelten die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten). 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 Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

**Starkregenereignisse**  
Notwendige Maßnahmen gegen schädliche Folgen von Starkregenereignissen sind im Rahmen eines Überflutungsnachweises im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

**Stellplatzschlüssel**  
Die Festlegung eines Stellplatzschlüssels erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

**Regelwerke**  
DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, 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.

## Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a BauNVO)**
- MU** Urbanes Gebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19-20 BauNVO)**
- | MU      | Art der baulichen Nutzung                         |
|---------|---|
| 0,6 IV  | Grundflächenzahl (GRZ)   Anzahl der Vollgeschosse |
| GH max. | Gebäudehöhe (GH) maximal                          |
- GH max.** Gebäudehöhe als Höchstmaß in Meter (m) über Normalhöhennull (NHN) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Grünfläche privat
- Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**
- Flächen für Wald
- Sonstige Festsetzungen**
- Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze und Müllstandorte (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Ga Garagen  
St Stellplätze  
Cp Carports  
TGa Tiefgarage  
M Müllbehälterstandorte
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 62 dB(A) Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), s. textliche Festsetzung Nr. 6
- LPB V Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB) gemäß DIN 4109 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), s. textliche Festsetzung Nr. 6
- Sonstige Darstellungen**
- Zusammengehörigkeit von Baugebieten
- Waldabstand 25 m
- Nachrichtliche Übernahme**
- Verlauf verrührter Gummersbach (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Bestandsangaben**
- |   |                               |
|---|-------------------------------|
| Wohngebäude mit Haus-Nr. und Durchfahrt | Abwasser-schacht              |
| Wirtschaftsgebäude                      | Kabelschacht                  |
| Flurgrenze                              | Produktenferntleitungsschacht |
| Flurstücksgrenze, Flurstücknummer       | Baum                          |
| Nutzungsgrenze                          | Laterne                       |
| Topographische Umrisslinie              | Fernsprechhäuschen            |
| Begrenzungen v. Fahrh. u. Wegen         | Schallkasten oberirdisch      |
|   | Strassensinkkasten            |
|   | Hydrant                       |
|   | Bushaltestelle                |
|   | Höhe über NHN                 |



# Stadt Gummersbach

**Bebauungsplan Nr. 318 "Gummersbach - ehem. Tapetenfabrik" (beschleunigtes Verfahren) -ENTWURF-**

Gemarkung Gummersbach, Flur 6  
Flurstücke 1484-1490, 1500, 1534, 1540, 1887, 1902, 517/123 und Teile des Flurstücks 1826  
Stand: 21.08.2024 M 1:500  
Kartengrundlage:



(ohne Maßstab) ÜBERSICHTSPLAN

Katasterstand:	01.01.2020	Maßstab:	1 : 500
Blatt Nr.:	1		
Plottdatum: .....			© Land NRW 2020 / Katasteramt OBK