

## Planzeichenerklärung

### Art der baulichen Nutzung

- Baugebiet Zweckbestimmung „Wohn- und Bürogebäude“
- 16 Wo maximale Anzahl der Wohneinheiten

### Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,8 Grundflächenzahl
- OK max. = 248,00 m ü. NHN maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) in Meter über Normalhöhen-Null
- OK min. = 247,00 m ü. NHN minimale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) in Meter über Normalhöhen-Null

### Bauweise

- Baugrenze

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Anpflanzen von Bäumen

### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- St Zweckbestimmung: Stellplätze
- mit Leitungsrecht zu belastende Flächen Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Gummersbach
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- LPB IV zur Bestimmung der Maßnahmen in den Lärmpegelbereichen (LPB) vgl. textl. Festsetzungen
- Nachrichtliche Übernahme: Hauptabwasserleitung, unterirdisch, Mischwasserkanal
- Nicht über das Kataster bestimmte Definitionspunkte

**Verfahrensvermerke**  
(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. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2017 (BGBl. IS. 1057)
  - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV.NRW. 2000 S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2016 (GV.NRW. 2016 S. 1162), in Kraft getreten am 28. Juni 2017
  - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. 1994 S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. November 2016 (GV.NRW. 2016 S. 966), in Kraft getreten am 29. November 2016

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom .....  
Aufzuhebende Bebauungspläne:  
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden die Bebauungspläne .....aufgehoben.

**Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss**  
Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss des BPU-Aussch. vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt worden. Der BPU-Aussch. hat am ..... 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**  
Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.  
Gummersbach, den .....  
(Siegel) öffentlich best. Vermessungs-Ing.

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)

**Katasternachweis**  
Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom ..... überein.  
Gummersbach, den .....  
(Siegel) öffentlich best. Vermessungs-Ing.

**Geometrische Festlegung**  
Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.  
Gummersbach, den .....  
(Siegel) öffentlich best. Vermessungs-Ing.

## 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Zulässige Vorhaben - Art der baulichen Nutzung  
Im Sinne von § 12 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. Abs. 3a BauGB wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.22 „Gummersbach - Poststraße“ im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet und sofern diese den folgenden Festsetzungen nicht entgegenstehen:
- 1.1.1 Baugebiet mit der Zweckbestimmung „Wohn- und Bürogebäude“  
Innerhalb des festgesetzten Baugebietes mit der Zweckbestimmung „Wohn- und Bürogebäude“ ist ein Wohngebäude mit einer Grundfläche von minimal 608 qm und maximal 650 qm einschließlich zugehöriger Grundflächen von Terrassen und Balkonen zulässig.
- Im Sinne von §1 Abs. 7 Nr.1 BauNVO wird festgesetzt, dass Büronutzungen nur im Erdgeschoss des Wohn- und Bürogebäudes zulässig sind; in den übrigen Geschossen sind nur Wohnungen zulässig.
- 1.2 Stellplätze und Garagen  
Im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge im Sinne des § 12 BauNVO ausschließlich in den dafür festgesetzten und mit entsprechender Zweckbestimmung bezeichneten Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind.
- 1.3 Maß der baulichen Nutzung  
1.3.1 Grundflächenzahl  
Die zulässige Grundfläche ist gem. § 19 BauNVO zu ermitteln.  
1.3.2 Höhe baulicher Anlagen  
Innerhalb des Baugebietes darf die Oberkante (OK) der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude die im Bebauungsplan eingetragene maximale Höhe über Normalhöhen-Null (NHN) nicht überschreiten. Die Oberkante definiert sich über die obersten Bauteile der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude.
- Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen und Gebäude dürfen ausnahmsweise von durch die Technik bedingte und genutzte Aufbauten, wie z. B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsmaschinenhäuser, Ausgänge von notwendigen Treppenhäusern, Lichtkuppeln, Kleinernergiegewinnungsanlagen für den Hausbedarf usw. um maximal 3,00 m auf bis zu 20% der Grundfläche des obersten Geschosses überschritten werden.

- 1.4 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
1.4.1 Stellplatzbegrünung  
Im Bereich der Stellplätze am Wendehammer sind zur räumlichen Gliederung zwei standortheimische Laubbäume der folgenden Pflanzenauswahlliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.  
Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen. Pflanzenausfälle sind standort- und funktionsgerecht zu ersetzen.

- Pflanzenauswahlliste**  
*Hochstämme SIU 16-18 cm*  
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn  
Tilia cordata Winterlinde
- 1.4.2 Grundstücksbegrünung  
Die im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22 ist, als extensive Wiesenfläche mit Einzelbäumen und Baumgruppen sowie mit Gehölzstreifen und Strauchgruppen aus standortheimischen Arten der folgenden Pflanzenauswahllisten anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.  
Pflanzenausfälle sind standort- und funktionsgerecht zu ersetzen.
- Pflanzenauswahlliste (Einzelbäume/lichte Baumgruppen)**  
*Hochstämme SIU 16-18 cm*  
Quercus robur Stiel-Eiche  
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn  
Tilia cordata Winterlinde  
Aesculus hippocastanum Kastanie
- Pflanzenauswahlliste (Gehölzstreifen/Strauchgruppen)**  
*Straucharten, Sträucher 2xv 60/100 oder 100/150 cm hoch*  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Cornus avellana Hasel  
Cornus sanguinea Kornelkirsche  
Lonicera xylosteum Heckenkirsche  
Rhamnus frangula Kreuzdorn

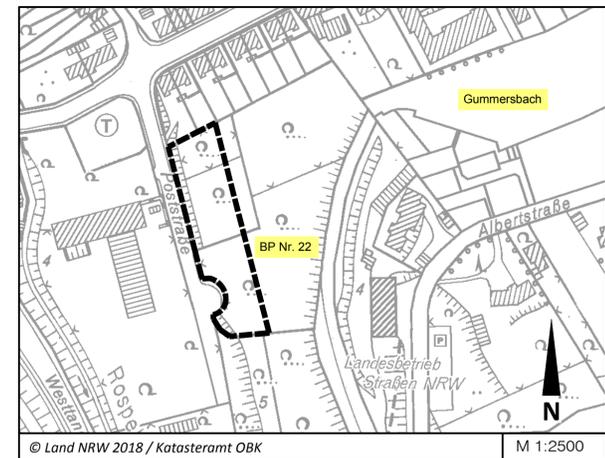
- 1.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Passive Lärmschutzmaßnahmen  
Innerhalb der im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als Lärmpegelbereich IV festgesetzten Fläche sind die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem resultierenden Schalldämmmaß (Rw,res) gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Fassung Nov. 1989) zu errichten.  
In Räumen in Wohngebäuden, die zum Schlafen genutzt werden (z. B. Schlafräume und Kinderzimmer), sind zusätzlich schalldämmte Lüftungseinrichtungen gem. DIN 1946 einzubauen.  
Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren fachgutachtlich der Nachweis geführt wird, dass aufgrund der geplanten Raumnutzung bzw. einer geringeren Geräuschbelastung (z. B. durch die Eigenabschirmung des Gebäudes) die Erfüllung der Anforderungen eines niedrigeren Lärmpegelbereichs ausreichend ist.

## 2 Gestaltungsfestsetzungen

Gestaltung baulicher Anlagen und Gebäude  
Gemäß § 86 BauO NRW (Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung) wird festgesetzt, dass die Gestaltung der Fassaden und bestimmter Bauteile baulicher Anlagen und Gebäude im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22 wie folgt vorzunehmen ist:  
Die Fassade ist im Vollwärmeschutz als WDV-System auszuführen. Die Grundfarbe der Fassade ist weiß. Zurückspringende Teile, wie das Sockelgeschoss, die Treppenhäuser, die Loggien und die Fensterlaibungen sind anthrazit abzusetzen.  
An- und Einbauten wie Fenster, Türen und Fensterbänke sind anthrazit, in Anlehnung an DB 703, auszuführen und auf die Fassadenfarbe der Rücksprünge anzupassen. Die Stahlgeländer werden feuerverzinkt.

## 3 Hinweise

Hinweis auf die Einsehbarkeit von Gesetzen, Verordnungen, Erlässen und DIN-Normen  
DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22 verwiesen wird, sind über den Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Herausgeber sämtlicher DIN-Vorschriften ist das Deutsche Institut für Normung e. V., Berlin.  
Die DIN-Vorschriften finden jeweils in der bei Rechtskraft dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Ebenso wie die der Planung zugrunde liegenden Gesetze, Verordnungen und Erlasse können sie während der Öffnungszeiten im Ressort 9.1 Stadtplanung und Denkmalschutz, Fachbereich 9 Stadtplanung der Stadt Gummersbach, Rathausplatz 1, eingesehen werden.



	Projekt Nr.	1571	Status	EF
	Datum	1571-BP		
	bearbeitet	Schroer		
	gezeichnet	Wittenberg		
	Projektleiter	Schroer		
Aufgestellt: Wühl, den Januar 2018				



**Stadt Gummersbach**  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Nr. 22 "Gummersbach - Poststraße"

M. 1:500