



A. Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO
WA 3 Allgemeine Wohngebiete mit Kennziffer
- Maß der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB; § 16 BauNVO
 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 0,8 Geschossflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
 GH max. maximale Gebäudehöhe (in m über Normalhöhennull)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO
 a abweichende Bauweise
 Baugrenze
- Dachform, Dachneigung**
 SD Satteldach
 WD Walmdach
 35 - 45° Dachneigung
- Grünflächen**
 Grünflächen
 Private Grünfläche Zweckbestimmung Garten
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Planzeichen ohne Normcharakter**
 Grenze des Geltungsbereichs der Änderung
 Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt und Flurstücksnummer
 Flurgrenze
- Nachrichtliche Übernahmen**
 Unterirdische Hauptstromleitung (30 kV)

B. Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Allgemeine Wohngebiete
 Für den Bereich der Bebauungsplanänderung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA 3) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
 Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO **nicht Bestandteil des Bebauungsplans** sind:
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO
 Die Grundflächenzahl wird für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 auf 0,4 festgesetzt.
- Geschossflächenzahl** gemäß § 20 BauNVO
 Die Geschossflächenzahl wird für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 auf 0,8 festgesetzt.
- Höhe baulicher Anlagen** gemäß § 18 BauNVO
 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird für das WA 3 auf 305,00 m ü NNH festgesetzt.
- Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen** gemäß § 22 Abs.4 BauNVO
 Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass die Gesamtlänge der Einzelbaukörper ein Maß von 25 m nicht überschreiten darf.
- Festsetzungen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 Die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen nutzbaren Grundstücksflächen und Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Bei der Auswahl der Pflanzen sollten vor allem heimische Pflanzen verwendet werden. Diese sind in der Regel den vorherrschenden Witterungs- und Standortbedingungen am besten angepasst, stellen Nahrungsangebot für die lokale Fauna, z.B. für Insekten und Vögel, dar. Vorhandene Gehölze sollten, soweit möglich, erhalten werden. Vorhandene Gehölze sollten soweit wie möglich erhalten werden. Kies- und/oder Schottergärten und das Einbringen nicht durchwurzelbarer Folien sind nicht zulässig.

Obst-/ Laubbaumpflanzung
 Im Bereich der als Garten festgesetzten Fläche sind insgesamt mindestens drei Obst-/ oder Laubbäume gemäß der Pflanzenauswahlhilfe 1 oder 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenauswahlhilfe 1: Laubbäume im Bereich der Privatgärten

Bäume; Hochstamm, 2x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang	Roskastanie
Aesculus hippocastanum	Feld-Ahorn
Acer campestre	Berg-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Hainbuche
Carpinus betulus	Walnuss
Juglans regia	Vogel-Kirsche
Prunus avium	Stiel-Eiche
Quercus robur	Eberesche
Sorbus aucuparia	Winter-Linde
Tilia cordata	

Pflanzenauswahlhilfe 2: Heimische Obstbaumsorten (Hochstamm)
 Obsthochstämme heimischer Sorten, Mindestqualität der Bäume: Hochstamm, Kronenansatz ≥1,80 m, 8 – 10 cm, Stammumfang, gemessen in 1 m über Grund, Pflanzabstand 8 bis 10 m.

Äpfel
 Bäumchesapfel, Berlepsch, Danziger Kantapfel, Doppelter Neuhauser, Dülmener Rosenapfel, Goldparmäne, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Luxemburger bzw. Doppelter Luxemburger, Ontario, Prinz Albrecht, Rabaue (=Graue Französisch, Renette), Rheinischer Krummstiel, Rheinischer Schafsnase, Rheinischer Winterrambour, Riesenboiken/Boikenapfel, Rote Sternrenette, Schöner aus Boskoop (Grüner oder Roter Boskoop), Schöner aus Nordhausen, Winterlockenapfel, Zuccalmaglio Renette

Birnen
 General Tottleben, Gräfin von Paris, Köstliche aus Charnau, Petersbirne, Philippsbirne, Rote Bergamotte, Vereinsdechantenbirne

Kirschen
 Büttners Rote Knorpelkirsche, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche

Pflaumen/ Zwetschgen:
 Bühler Frühzwetschge, Große Grüne Reneclaud, Hauszwetsche, Wangenheims Frühzwetschge

C. Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 89 BauO NRW

1. Dachüberstände
 Dachüberstände sind giebelseitig nur bis max. 0,60 m zulässig, es sei denn, größere Dachüberstände sind zur Überdachung von Garagen, Carports oder Stellplätzen vorgesehen (integrierte Kfz-Stellplätze)

2. Dachauschnitte
 Dachauschnitte sind nicht zulässig

3. Dachgauben
 Dachgauben dürfen in der Summe der Einzellängen nicht mehr als 3/5 der Dachlänge betragen. Vom Ortsgang bzw. von angrenzenden Einzelgebäuden (z. B. bei Reihen- oder Doppelhäusern) ist jeweils ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten. Bei Doppel- oder Reihenhäusern gilt diese Festsetzung für jedes Einzel- gebäude. Zwerchgiebel sind zulässig.

4. Fassadengestaltung
 Die Verwendung von Werkstoffen mit spiegelnden Oberflächen sowie Werkstoffimitationen aller Art, wie z. B. Kunststoff-Fassadenplatten mit Schieferstruktur oder Teerpappen sind nicht zulässig. Solaranlagen sind von dieser Gestaltungsfestsetzung ausgenommen.

D. Hinweise

Artenschutz / Tiere Fledermäuse
 Um Störungen nahrungssuchender Fledermäuse in deren jährlicher Aktivitätsphase (Ende März bis Anfang November) während der 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 Lichtemissionen über die Beleuchtung des Plangebietes hinaus vermieden werden. Es sind im Plangebiet Beleuchtungsmittel zu wählen, die eine geringe Anziehungswirkung auf Insekten (z.B. Natriumdampfampfen), und damit Fledermäuse, haben.

Besonders geschützte Vogelarten (alle europäischen Vogelarten)
 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 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).

Bergbau
 Die Planmaßnahme befindet sich über dem auf Eisen- und Manganerz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Frömmersbach“. Die letzte Eigentümerin

dieses Bergwerksfeldes ist nicht mehr erreichbar. Eine entsprechende Rechtsnachfolgerin ist nicht bekannt. Ausweislich der derzeit vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

Bodendenkmäler
 Beim Auftreten archäologischer 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.: 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 Entdeckungsorte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

Bodenschutz/Bodenbeschaffenheit
 Das Plangebiet liegt in einem vom Geologischen Dienst ausgewiesenen Karstgebiet.

Nach Auswertung der Digitalen Bodenbelastungskarte des Oberbergischen Kreises ist außerdem davon auszugehen, dass im Bereich der Wiesenflächen für bestimmte Schadstoffe die Vorsorgewerte nach BodSchV im Oberboden überschritten werden. Eine Überschreitung der Prüf- bzw. Maßnahmenwerte nach BBodSchV, wodurch eine Gefahrensituation zu erwarten wäre, liegt nicht vor. Um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte bislang nicht überschritten werden, vor Schadstoffeinträgen zu schützen, sollte der im Plangebiet im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene und ausgehobene Oberboden auf den Grundstücken verbleiben.

Während der Bauarbeiten ist schonend mit dem Oberboden zu verfahren (vgl. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 und das Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) für das Land Nordrhein-Westfalen vom 09. Mai 2000 sowie die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“). Für den Einbau von ortsfremdem Bodenmaterial und zur Anlage einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist nur nachweislich unbelastetes Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte der BBodSchV einhält, zulässig.

Des Weiteren sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
 • Getrennte Lagerung des Oberbodens und Wiedereinbau im Bereich der unbebauten Flächen
 • Sachgerechte Entsorgung des nicht mehr benötigten Aushubs

Zur Verminderung des Versiegelungsgrades und der hierdurch bedingten Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes sind befestigte Nebenanlagen mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen zu versehen, z.B. Betonsteinpflaster mit breiter Splitt- oder Rasenfuge, Rasenkammersteine oder Schotterrasen. Dadurch verringert sich der Anteil der vollständig versiegelten Flächen. Eine gewisse Wasserdrainage und der Luft- und Gasaustausch mit dem Boden bleiben weitgehend erhalten. Ein versiegelter Unterbau ist nicht zulässig.

Löschwasser
 In einem Umkreis von 300 m um das Plangebiet steht über die öffentlichen Entnahmestellen (Hydranten) eine Wassermenge von max. 366 l/min zur Verfügung. Für den Ortsteil Frömmersbach ist der Grundschutz (800 l/min) aktuell nicht gewährleistet. Die Stadt Gummersbach steht mit den Stadtwerken Gummersbach und der Feuerwehr im Austausch, um die Problematik schnellstmöglich zu lösen.

Luft/Klima/Umwelt
 Die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen nutzbaren Grundstücksflächen und Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Bei der Auswahl der Pflanzen sollten vor allem heimische Pflanzen verwendet werden. Kies- und/oder Schottergärten und das Einbringen nicht durchwurzelbarer Folien sind nicht zulässig.

Niederschlagsentwässerung
 Im Plangebiet ist der Anschluss- und Benutzungszwang einzuhalten. Schmutz- und Regenwasser sind in diesem Trennsystem zu entwässern. Die Entwässerung ist rechtzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Durch die geplante bauliche Verdichtung und weitere Versiegelung von Flächen in dem Plangebiet ergeben sich ggf. Änderungen bei der Niederschlagswasserbeseitigung. In Abhängigkeit der gegebenen hydrogeologischen Verhältnisse ist der Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort gegenüber der punktuellen Einleitung in ein Gewässer unbedingt Vorrang einzuräumen. Es ist zu beachten, dass bei Einleitung zusätzlicher Niederschlagswasser über die bestehende Regenwasserkanalisation in ein oberflächengewässer ggf. bestehende Einleitungserlaubnisse über ein einschlägiges Wasserrechtsverfahren anzupassen sind, wobei sich zulässige Einleitungsmengen an den Anforderungen des Merkblattes BWK M 3/ M 7 (bzw. DWA M/A 102) orientieren sollten. Dies gilt auch für den Neubau von Entwässerungssystemen.

Wasser
 Während der Bauarbeiten sind besondere Vorsichtsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen festzuschreiben. Die Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken der eingesetzten Baufahrzeuge und Maschinen haben so zu erfolgen, dass keine Leckagen im Erdbereich auftreten.

Starkregen
 Im Rahmen von Starkregenereignissen können durch die topographische Lage des Plangebietes Starkregenabflüsse entstehen (siehe Kapitel 3.7 „Starkregen“ der Begründung). Vor dem Hintergrund der gebotenen Gefahrenabwehr sind im Rahmen der Starkregenvorsorge ggf. entsprechende Präventionsmaßnahmen vorzusehen, die im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen sind. Im Besonderen sind hierbei die im Plangebiet geplanten Gebäude mit Kellerräumen und ggf. vorgesehene Tiefgaragenanlagen zu berücksichtigen.

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

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV), Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I 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 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) 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

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB)
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung der Stadt Gummersbach hat am _____ die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178 "Frömmersbach - Sonnenbergstraße" beschlossen.
 Gummersbach, den _____
 (Siegel)
 (Stadtverordneter)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)
 Die Planung hat in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ im Rathaus der Stadt Gummersbach, Rathausplatz 1, 51643 Gummersbach, öffentlich ausgelegt.
 Gummersbach, den _____
 (Siegel) (Bürgermeister)

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ über die Planung informiert und zur Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum _____ aufgefordert.
 Gummersbach, den _____
 (Siegel) (Bürgermeister)

Beschluss zur Beteiligung (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung der Stadt Gummersbach hat am _____ den Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.
 Gummersbach, 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 Gummersbach, Rathausplatz 1, 51643 Gummersbach, öffentlich ausgelegt und wurde zeitgleich im Internet veröffentlicht.
 Gummersbach, 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.
 Gummersbach, den _____
 (Siegel) (Bürgermeister)

Abwägungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Gummersbach hat am _____ über die vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beraten und beschlossen.
 Gummersbach, den _____
 (Siegel) (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss (gemäß § 10 Abs. 1 BauGB)
 Der Rat der Stadt Gummersbach hat die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 178 „Frömmersbach - Sonnenbergstraße“ bestehend aus der Planzeichnung, Text sowie der Begründung mit Anlagen und Umweltbericht am _____ als Satzung beschlossen.
 Gummersbach, 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.
 Gummersbach, den _____
 (Siegel) (Bürgermeister)

Geometrische Eindeutigkeit
 Es wird bescheinigt, dass die Planunterlagen den Anforderungen nach § 1 der Planzeichnerverordnung entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
 Gummersbach, den _____
 (Siegel) (Bürgermeister)

Übereinstimmung
 Die Übereinstimmung des Bebauungsplanduplikats mit der rechtskräftigen Fassung wird hiermit bestätigt.
 Gummersbach, den _____
 (Siegel) (Bürgermeister)



Stadt Gummersbach

Bebauungsplan Nr. 178 "Frömmersbach - Sonnenbergstraße" 1. Änderung

Gemarkung Gummersbach, Flur 20
 Plangröße A1
 Stand: 08.11.2024
 Kartengrundlage: M 1:500
 Oberbergischer Kreis

ENTWURF für die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

