



**EGG Entwicklungsgesellschaft
Gummersbach mbH**



Grafik: EGG

Quartier Strombach
auf den Flächen der ehemaligen Hauptschule



Inhalt

1. Lage
2. Quartier Strombach
3. Grundstücke
4. Gestaltungsleitlinien
5. Anlagen



**EGG Entwicklungsgesellschaft
Gummersbach mbH**



Grafik: EGG

1. Lage

1. Lage

Ehemalige Hauptschule Strombach

Die ehemalige Hauptschule mit Turnhalle aus dem Jahr 1960 befindet sich im Stadtteil Strombach. Der Schulbetrieb wurde 2015 eingestellt, während die Einfachturnhalle weiterhin von Sportvereinen genutzt wurde. Eine Folgenutzung des Bestandsgebäudes konnte weder durch eine Nutzungsänderung noch durch einen Verkauf ermöglicht werden. Mehrere Projektentwicklungen scheiterten an der schlechten Bausubstanz sowie an der für andere Nutzungen ungünstigen Gebäudestruktur. Im Jahr 2023 wurde die Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH damit beauftragt, ein Nachnutzungskonzept für die Flächen der ehemaligen Hauptschule zu entwickeln und das Projekt als Treuhänderin der Stadt umzusetzen.



1. Lage

Standort Gummersbach

Die Kreisstadt Gummersbach ist das kulturelle und wirtschaftliche Zentrum der Region sowie eine bedeutende Einkaufs- und Dienstleistungsstadt. Mit rund 53.000 Einwohnern auf 95 Quadratkilometern liegt sie im Naturpark „Bergisches Land“.

Verkehr

Der Standort überzeugt durch eine hervorragende Verkehrsanbindung an Autobahnen und den öffentlichen Nahverkehr. Zudem bietet er attraktive Gewerbe- und Wohngebiete, leistungsstarke Bildungseinrichtungen und einen hohen Freizeitwert. Gummersbach ist für Arbeitnehmer besonders interessant, da die Stadt eine höhere Einpendler- als Auspendlerquote aufweist.

Freizeit

Der Handballverein VfL Gummersbach hat die Stadt weit über die Landesgrenzen hinaus bekannt gemacht. Die lebhafte Innenstadt und die umliegende grüne Mittelgebirgslandschaft bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten – von Wandern, Radfahren und Wassersport bis hin zu Golf und entspanntem Genießen.

Kultur und Bildung

Das Schul-, Bildungs- und Kulturangebot in Gummersbach entspricht dem einer mittleren Großstadt – einschließlich der Betreuung der Kleinsten in 27 Kindergärten. Neben städtischen Grund-, Förder- und Realschulen, einer Gesamtschule, einem Gymnasium sowie verschiedenen Privatschulen gibt es zwei Berufskollegs unterschiedlicher Fachrichtungen. Zudem ist der Campus Gummersbach der Technischen Hochschule Köln vor Ort – mit über 3.000 Studierenden in Informatik und Ingenieurwissenschaften ein bedeutender Wirtschaftsfaktor für Stadt und Region.

Die VHS Gummersbach bietet ein hochwertiges, vielseitiges Programm für alle Altersgruppen, ebenso wie die Musikschule. Das Veranstaltungszentrum Halle 32 bildet mit Konzerten, Theater-, Comedy- und Musicals auführungen, Lesungen und Ausstellungen den kulturellen Mittelpunkt der Stadt. Neben Handball finden auch weitere Events in der SCHWALBE arena statt, während das neue Kinocenter SEVEN mit modernster Technik überzeugt.





1. Lage

Standort Gummersbach



Innenstadt Gummersbach
Foto: EGG

Wohn- und Erholungsort

Die Innenstadt mit dem neuen Steinmüllerareal pulsiert – doch Gummersbach hat noch viele weitere Facetten zu bieten. Mit 75 Ortsteilen vereint die Stadt vielfältige Wohnmöglichkeiten, vom beschaulich-dörflichen Leben bis zum urbanen Wohnen in Innenstadtnähe.

Die zahlreichen kleinen Ortschaften, darunter die prämierten Dörfer Hülsenbusch und Lieberhausen, laden zum Ansiedeln, zu einem erholsamen Urlaub oder einem reizvollen Wochenende ein. Abseits der Hektik bieten beschauliche Winkel und die Wege entlang der Talsperren ideale Orte zum Entspannen. Wer aktiv sein möchte, findet zahlreiche Möglichkeiten: Wandern, Segeln, Angeln, Camping, Reiten, Tennis oder ein Besuch im Freizeitbad „Gumbala“ bereichern das Freizeitangebot.

Nicht zuletzt sind es die Gummersbacher*innen selbst, die ihre Stadt zu einem lebens- und liebenswerten Zentrum Oberbergs machen. Über 150 Vereine und Tausende Ehrenamtliche tragen aktiv zum Gemeinwohl bei und beweisen: Gummersbach. Zukunft wächst.

Wirtschaftsstandort

Gummersbach bietet rund 26.000 Menschen Arbeitsraum in fast 2.000 Wirtschaftsunternehmen und über 400 Fachgeschäften. Früher war die Textilindustrie ein Hauptzweig des heimischen Gewerbes, doch im Laufe der Zeit verlagerte sich der Schwerpunkt auf Maschinen- und Anlagenbau, Elektrotechnik, Kunststoffverarbeitung sowie Energie- und Umwelttechnik.

Die Gummersbacher Wirtschaft umfasst eine breite Palette – von Global Playern wie dem Hallenkranhersteller Abus Kransysteme und der Able Group, Marktführer für Ingenieur-Dienstleistungen, bis hin zur IT-Schmiede Opitz Consulting, die als Motor der Digitalisierung zahlreiche DAX-Unternehmen voranbringt.

Zudem sind zahlreiche öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungsbetriebe in Gummersbach angesiedelt, darunter die Kreisverwaltung, die Kreispolizeibehörde, das Amtsgericht, die Agentur für Arbeit, das Finanzamt sowie das Kreiskrankenhaus mit rund 600 Betten, das auf dem neuesten Stand der Medizin eingerichtet ist. Auch die Theodor-Heuss-Akademie sowie das Gründer- und Technologiezentrum tragen zur Vielfalt des Standortes bei.+



1. Lage Strombach

Lage und Anbindung

Das Plangebiet liegt etwa 2,6 km von der Gummersbacher Innenstadt entfernt und ist mit dem Pkw in rund fünf Minuten erreichbar. Die Erschließung erfolgt sowohl örtlich als auch überörtlich über die Straßen „Hülsebuscher Straße“ und „Weststraße“.

Etwa 1,7 km entfernt liegt die B 256 (Westtangente), die das Gebiet an das regionale Verkehrsnetz sowie die Autobahnen A 4 und A 45 anbindet. Zudem ist das Plangebiet über die Bushaltestelle „Weststraße“, die sich in etwa 100 m Entfernung befindet, mit vier Buslinien an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Die Gummersbacher Innenstadt, einschließlich des Bahnhofs „Gummersbach“ und des Zentralen Busbahnhofs, ist mit dem ÖPNV in etwa 20 Minuten erreichbar.

Angebote der Nahversorgung und sozialen Infrastruktur befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar.



Grafik: EGG



**EGG Entwicklungsgesellschaft
Gummersbach mbH**



Grafik: EGG

2. Quartier Strombach

2. Quartier Strombach

Städtebauliches Konzept

Gliederung

Die Fläche der ehemaligen Hauptschule in Strombach liegt in einem wohnbaulich und freiräumlich geprägten Gebiet. Nördlich grenzt der Sportplatz von Strombach an, während sich im Westen und Osten Wohngebiete mit klassischen Einfamilien- und Doppelhäusern befinden. Das Grundstück fällt topografisch von Süd nach Nord ab.

Neben zwei Mehrfamilienhäusern sind auch Einfamilien- und Doppelhäuser geplant. Die bestehende Kindertageseinrichtung wurde um eine zweite Einrichtung ergänzt, zudem entsteht eine neue Sporthalle. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Ringerschließung mit Anbindung an die nordöstlich gelegene Virchowstraße. Insgesamt sind rund 36 moderne Wohneinheiten vorgesehen, die durch ihre Vielfalt sowohl Familien als auch Singles und Paare ansprechen.





2. Quartier Strombach

Städtebauliches Konzept

Wohnbauflächen

Das Herz des neuen Quartiers bilden zwei moderne Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 14 Wohneinheiten. Die Gebäude werden in zeitgemäßer Architektur mit Flachdach ausgeführt. Ergänzt wird das Wohnangebot durch insgesamt 22 Einheiten in Form von Doppel- und Einfamilienhäusern. Östlich der Mehrfamilienhäuser schließen drei Stadtvillen mit jeweils zwei großzügigen Doppelhaushälften an. Diese Häusertypen verfügen über zwei Vollgeschosse sowie einem nach Süden bündigen Staffelgeschoss. Mit ihren klaren Linien und dem markanten Flachdach vermitteln sie ein besonders zeitgemäßes Wohngefühl. Im westlichen Bereich des Quartiers schließen sich drei weitere Doppelhäuser in klassischer Bauweise an. Diese verfügen über zwei Vollgeschosse mit Satteldach und verbinden traditionelle Gestaltungsmerkmale mit moderner Wohnnutzung. Den südlichen Teil des Areals prägen zehn Einfamilienhäuser, ebenfalls mit Satteldächern ausgeführt. Sie bieten Raum für individuelle Wohnkonzepte und ein familienfreundliches Umfeld.





2. Quartier Strombach Städtebauliches Konzept

Topographie

Das Gelände fällt von Süden nach Norden ab. Die Höhe des Anschlusspunktes der Berlitzstraße an die Virchowstraße beträgt etwa 294 m ü. NN, während der neu geschaffene Anschlusspunkt der Planstraße an die Virchowstraße bei etwa 302 m ü. NN liegt.

Das städtebauliche Konzept nutzt die Topografie gezielt: Die Mehrfamilienhäuser ermöglichen eine Dreigeschossigkeit je Fassadenseite. Durch den Geländeversprung sind somit vier Geschosse realisierbar. Die südlich gelegenen Einfamilienhäuser sind so konzipiert, dass zur Straße hin ein Garagengeschoss die Höhenunterschiede aufnimmt, während das Wohngeschoss auf Gartenniveau nach Süden ausgerichtet ist.

Parken

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen. Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Systemschnitt Planstraße B





**EGG Entwicklungsgesellschaft
Gummersbach mbH**



Grafik: EGG

3. Grundstücke

3. Grundstücke

Grundstückskaufpreise

Doppelhäuser Satteldach

Grundstück	Grundstücksgröße	Kaufpreis ca.
01	ca. 345 m ²	102.000,00 €
02	ca. 235 m ²	70.000,00 €
03	ca. 230 m ²	68.000,00 €
04	ca. 220 m ²	65.000,00 €
05	ca. 230 m ²	68.000,00 €
06	ca. 230 m ²	68.000,00 €



Grafiken: EGG



3. Grundstücke

Grundstückskaufpreise

Einfamilienhäuser

Grundstück	Grundstücksgröße	Kaufpreis ca.
07	ca. 470 m ²	130.000,00 €
08	ca. 510 m ²	140.000,00 €
09	ca. 380 m ²	105.000,00 €
10	ca. 380 m ²	105.000,00 €
11	ca. 380 m ²	105.000,00 €
12	ca. 380 m ²	105.000,00 €
13	ca. 510 m ²	140.000,00 €
14	ca. 460 m ²	125.000,00 €
15	ca. 470 m ²	130.000,00 €
16	ca. 460 m ²	125.000,00 €

Grafiken: EGG



3. Grundstücke

Grundstückskaufpreise

Doppelhäuser Stadtvilla

Grundstück	Grundstücksgröße	Kaufpreis ca.
17	ca. 345 m ²	98.000,00 €
18	ca. 430 m ²	122.000,00 €
19	ca. 420 m ²	120.000,00 €
20	ca. 420 m ²	120.000,00 €
21	ca. 410 m ²	116.000,00 €
22	ca. 375 m ²	106.000,00 €



Grafiken: EGG



3. Grundstücke

Vergaberichtlinien

Die Stadt Gummersbach hat die Erschließung und Vermarktung ihrer Baugrundstücke an die Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH übertragen. Die Entwicklungsgesellschaft Gummersbach (EGG) verfolgt das Ziel, diese Grundstücke zu sozialverträglichen Preisen nach den nachstehenden Vergaberichtlinien zu vermarkten.

Zweck und Geltungsbereich

Diese Richtlinie regelt die Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser zum Festpreis. Sie gilt ausschließlich für die im jeweiligen Ausschreibungstext benannten Grundstücke. Grundstücke für den Geschosswohnungsbau sowie Vorhaben von Gesellschaften, Bauträgern oder juristischen Personen sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Ein Rechtsanspruch auf die Zuteilung eines Grundstücks besteht nicht. Über die Vergabe entscheidet die Geschäftsführung der Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH (EGG) nach pflichtgemäßem Ermessen.

Selbstnutzung und Erstwohnsitz

Das Grundstück ist durch den Erwerber selbst zu nutzen. Der Erstwohnsitz ist mit Bezugsfertigkeit dort anzumelden. Eine Veräußerung vor Bezug ist nicht zulässig. Entsprechende vertragliche Sicherungsmechanismen können vereinbart werden.

Vergabevoraussetzungen

Vergabeberechtigt sind ausschließlich:

1. Volljährige natürliche Personen. Ehepaare / Lebensgemeinschaften zählen als ein Bewerber.
2. Haushalte, die das Grundstück zur Eigennutzung erwerben und nach Fertigstellung dort ihren Erstwohnsitz begründen.
3. Bewerber, die nur ein Grundstück im laufenden Verfahren erwerben wollen.
4. Bewerbungen mit vollständigem Finanzierungsnachweis.

Bauverpflichtung und Gestaltungsleitlinien

1. Die Bewerber gehen mit dem Kaufvertragsabschluss eine Bauverpflichtung ein. Sie verpflichten sich, gerechnet ab Besitzübergang des Wohnbaugrundstücks, binnen der Frist von einem Jahr mit der Bebauung des Grundbesitzes zu beginnen und innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren soweit zu bebauen, dass alle nach außen störenden Arbeiten abgeschlossen sind. Andernfalls behält sich die Stadt Gummersbach die Rückübertragung des Grundstücks vor.
2. Die Bauverpflichtung wird vertraglich vereinbart und grundbuchlich gesichert.
3. Der Verkauf erfolgt unter Ausschluss jeglicher Haftung für Sach- und Rechtsmängel, Güte, Beschaffenheit, zukünftiger Bebaubarkeit und sonstige Eigenschaften des Verkaufsgegenstands.
4. Für den Gebäudeentwurf gelten neben den Bestimmungen des Bebauungsplans auch die Vorgaben der Gestaltungsleitlinien der EGG. Der mit der EGG abgestimmte Entwurf ist verbindlich und wird Bestandteil des Kaufvertrages.
5. Eventuelle Änderungen am durch den Erwerber eingereichten Entwurfskonzept sind mit der EGG abzustimmen und bedürfen der Genehmigung.

3. Grundstücke

Vergabeverfahren und Bewerbungsprozess

Vergabeprozess

Die EGG veröffentlicht, die verfügbaren Parzellen, die Festpreise sowie diese Vergaberichtlinien. Bewerbungen erfolgen über das bereitgestellte Online-Formular oder alternativ in Papierform. Die Interessenten übermitteln eine verbindliche Prioritätenliste der gewünschten Parzellen. Alle Unterlagen werden durch die EGG auf Vollständigkeit und Teilnahmeberechtigung geprüft.

Vergabeentscheidung und Grundstückszuteilung

Alle Registrierungen werden geprüft und bewertet. Die Vergabe der verfügbaren Grundstücke erfolgt durch die Geschäftsführung der Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH (EGG) auf Grundlage der festgelegten Vergabekriterien.

Reservierung und weitere Schritte

1. Nach Abschluss der Prüfung erhalten die ausgewählten Bewerber eine Reservierungsbestätigung.
2. Die Reservierungsfrist beträgt 12 Wochen und dient der Erarbeitung und Abstimmung eines Gebäudeentwurfs in Übereinstimmung mit den Gestaltungsleitlinien der EGG.
3. Erfolgt innerhalb der Reservierungszeit kein ausreichender Planungsfortschritt, kann die EGG die Reservierung beenden und die Parzelle an Nachrücker vergeben.

Einzureichende Unterlagen

Zur Grundstücksreservierung werden folgende Unterlagen benötigt:

1. Kopie des Personalausweises.
2. Eigenkapitalnachweis, welcher den Grundstückskaufpreis und einen angemessenen Ansatz für die Baukosten abdeckt, oder
3. Finanzierungsbestätigung eines Kreditinstituts, welche die grundsätzliche Finanzierbarkeit des Grundstückskaufpreises sowie einen angemessenen Ansatz für die Baukosten bestätigt.
4. Der Nachweis muss Name, Datum und eine Bestätigung der finanziellen Tragfähigkeit enthalten.

Datenschutz

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt ausschließlich zur Durchführung des Vergabeverfahrens. Hinweise gemäß Art. 13 DSGVO werden mit der Ausschreibung bereitgestellt.



**EGG Entwicklungsgesellschaft
Gummersbach mbH**



Grafik: EGG

4. Gestaltungsleitlinien

4. Gestaltungsleitlinien Quartier

Grünes Quartier

Das neue Wohnquartier ist als grünes Quartier konzipiert. Sowohl die Einfahrt als auch die Ausfahrt erhalten durch das gezielte Setzen von Bäumen einen Alleencharakter. Auch die privaten Grundstücke tragen wesentlich zum Gesamtbild des Quartiers bei. Daher gelten für diese ergänzend zu den Regelungen des Bebauungsplans folgende weitere Auflagen:

Die Gestaltung der Freiflächen in Form von Schotter- oder Steingärten ist nicht zulässig.

Zur Straße sind Hecken auf Straßenniveau zu pflanzen. Ihre Höhe soll 1,5 m nicht überschreiten. Abfangungen, Mauern und Zäune sind mit mindestens 0,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze zu planen.

Zäune zur Straße dürfen eine Höhe von 1,5 m in Bezug auf das Straßenniveau nicht überschreiten. Sie sind nur in Kombination mit davor angepflanzter Begrünung zulässig. Blickdichte Zäune sind nicht gestattet.

Für Grundstücksgrenzen zu Fußwegen oder öffentlichem Grün gelten die Regeln für Hecken und Zäune analog, mit einer Bezugshöhe von 2,0 m.

Konzeptabhängige Ausnahmen bedürfen der Zustimmung der Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH.



4. Gestaltungsleitlinien Quartier

Farben und Oberflächen

Die Gebäude des Quartiers sollen ein ruhiges und harmonisches Gesamtbild vermitteln. Daher gelten für Fassaden, Dächer, Fenster und Beläge folgende verbindliche Vorgaben.

Fassaden

Die Fassaden sind überwiegend in hellen, gebrochenen Weißtönen zu gestalten. Zulässig sind die Farbtöne RAL 9001, RAL 9003 und RAL 9016. Untergeordnete Fassadenelemente dürfen bis zu 20 % der jeweiligen Fassadenfläche abweichend behandelt werden. Als Materialien sind verputzte Oberflächen, geschlämmte Ziegel oder gestrichene Ziegel zulässig. Materialien mit spiegelnder oder glänzender Oberfläche sowie Werkstoffimitationen sind ausgeschlossen.

Dächer

Geneigte Dächer sind in dunklen Farbtönen auszuführen. Zulässig sind ausschließlich die im Referenzplan festgelegten RAL-Farben 6008, 6014, 6015, 6022, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7043, 8019, 8022, 9004, 9005, 9011 und 9017.

Die Oberflächen müssen matt und nicht spiegelnd sein. Flachdächer sind zu begrünen oder vollflächig mit Kies abzustreuen, Solaranlagen sind zulässig.

Fenster, Haustüren und Garagentore

Fensterrahmen, Hauseingangstüren und Garagentore sind farblich einheitlich je Gebäude auszubilden. Zulässig sind die Farben Anthrazit, Schwarz, Weiß sowie naturbelassene oder lasierte Holzoberflächen. Weitere Farbtöne sind nicht gestattet. Die Oberflächen sind matt oder seidenmatt auszuführen. Stark glänzende oder reflektierende Beschichtungen sind ausgeschlossen.

Beläge für Terrassen, Wege und Zufahrten

Terrassenflächen, Zuwege und private Zufahrten sind in ruhigen Grau- oder Sandtönen auszubilden. Kräftige Farben und stark gemusterte Beläge sind nicht zulässig. Die Oberflächen sollen matt sein und keine reflektierenden Eigenschaften aufweisen. Für jedes Grundstück wird eine einheitliche Material- und Farbwahl angestrebt.



Grafik: EGG

4. Gestaltungsleitlinien Quartier

Sockel

Sockelbereiche sind ruhig und zurückhaltend zu gestalten und sollen farblich mit der Fassadenfarbe harmonisieren. Markante Kontrastsockel sind zu vermeiden.

Abstellräume und Garagen

Bei den Einfamilienhäusern sind auf Straßenniveau oder unterhalb des Gartenniveaus angeordnete Garagen oder Abstellbereiche vollständig einzuhausen. Offene Stellräume oder offene Unterfahrten sind nicht zulässig. Die Einhausung ist mit einem geeigneten, überwiegend blickdichten Material herzustellen, das sich ruhig in das Gesamtbild einfügt und farblich sowie in der Oberflächenwirkung mit der Fassadengestaltung harmonisiert. Bevorzugt werden vertikale oder horizontale Holzlamellen oder vergleichbare matte Materialien mit zurückhaltender Farbgebung.

Nicht reflektierende Oberflächen

Für alle Bauteile gilt, dass hochglänzende oder spiegelnde Oberflächen unzulässig sind. Dies betrifft Fassaden, Dächer, Fenster, Türen, Tore sowie befestigte Flächen. Die Materialwahl hat insgesamt eine matte und zurückhaltende Erscheinung sicherzustellen.

Sichtbarkeit

Außerhalb von Gebäuden sind Abfallbehälter, Schrottbehälter, ähnliche Behälter und technische Anlagen so unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind. Abfallbehälter sind einzuhausen oder in der Garage mit unterzubringen. Die technischen Anlagen beziehen sich auch auf die Außengeräte möglicher Wärmepumpenheizungen.



Grafik: EGG



4. Gestaltungsleitlinien Doppelhaushälften

Zufahrten

Der Bebauungsplan sieht Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten vor. Diese liegen in den Grundstücksbereichen zwischen den Baufeldern.

Sofern Grundstückszufahrten seitlich an die Grundstücksgrenze stoßen, sind diese mit dem Nachbarn hinsichtlich des Materials und der Neigung abzustimmen. Für angrenzende Grundstückszufahrten wird eine gemeinsame Gestaltung, für grenzständige Garagen eine abgestimmte Planung gewünscht.

Fassaden

Die Fassaden der beiden Haushälften sind je Haus einheitlich zu gestalten. Dies umfasst insbesondere Proportionen und Lage der Fenster, Sturz- und Brüstungshöhen, Fensterteilungen sowie die Lage und Ausformung eventueller Gauben. Balkone, Vorbauten und sonstige untergeordnete Bauteile sind in Form, Größe und Proportion je Haus einheitlich auszubilden.

Gebäudestaffelung

Die Doppelhäuser mit Satteldach sind entsprechend der Geländeabwicklung um 1,0 m gegeneinander versetzt. Dieser Versatz ist in Sockel, Fassadenabwicklung und Höhenentwicklung nachvollziehbar darzustellen.

Garagen und Carports

Zwischen zwei Doppelhäusern liegende Garagen oder Carports erhalten eine einheitliche Geländehöhe. Ihre Oberkante des Fußbodens liegt in Bezug zum Erdgeschossniveau des jeweiligen angrenzenden Gebäudes um 50 cm höher oder niedriger. Die Bauteile zwischen den Häusern sollen das Straßenbild beruhigen und eine überprüfbare Einheitlichkeit im Quartier herstellen.

Dachgestaltung

Dachform und -neigung, Traufhöhen und Dachaufbauten sind je Doppelhaus einheitlich zu planen. Gauben und Dachflächenfenster sind in Achsmaß, Größe und Höhe analog auszubilden.



Grafik: EGG

4. Gestaltungsleitlinien Doppelhaushälften

Eingänge und Zugänge

Die Hauseingänge sollen in Typologie, Proportion und Ausformung je Doppelhaus einheitlich gestaltet werden. Vordächer, Treppenläufe, Podeste und Geländer sind in Material und Geometrie entsprechend abzustimmen.

Sockel- und Geländeanbindung

Die Ausbildung der Sockelbereiche folgt einem einheitlichen Konzept je Doppelhaus. Sprünge und Geländekanten sind ruhig auszuführen und dürfen nicht zu voneinander abweichenden Sockelhöhen oder unterschiedlichen Fassungsprinzipien führen.





4. Gestaltungsleitlinien Einfamilienhäuser

Die Einfamilienhäuser im südlichen Quartiersbereich tragen wesentlich zur ruhigen und geordneten Erscheinung des Straßenraums bei. Für diese Gebäude gelten die folgenden ergänzenden Festsetzungen.

Gebäudestellung und Bauflucht

Die Häuser sind in einer einheitlichen Flucht entlang der Straße zu errichten und auf die festgesetzte Baugrenze auszurichten. Die Gebäudetiefen dürfen zum Garten hin variieren. Auch unterschiedliche Gebäudebreiten sind zulässig, solange die einheitliche Straßenflucht erhalten bleibt.

Garagen

Garagen oder Carports sind ausschließlich an der Ostseite des jeweiligen Einfamilienhauses zulässig. Schließt östlich ein privates Grundstück an, ist die Garage grenzständig zu errichten, sofern dies zulässig ist. Die östliche Hauskante schließt unmittelbar an die Garage an. Die Garage ist mindestens 2,0 m hinter der straßenseitigen Hausfassade anzuordnen. Dies gewährleistet ein ruhiges Straßenbild und eine klare Dominanz des Hauptbaukörpers.

Breite der Garagen

Die Garage darf eine Breite zwischen 3,0 m und 4,5 m aufweisen. Doppelgaragen sind nicht zulässig. Eine Ausnahme besteht, wenn eine Doppelgarage vollständig in das Straßengeschoss des Hauses integriert wird.

Dachgestaltung

Die zulässige Dachform, die maximalen Trauf- und Firsthöhen sowie die Dachneigungen ergeben sich aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 316.





**EGG Entwicklungsgesellschaft
Gummersbach mbH**



Grafik: EGG

5. Liste der Anlagen

5. Liste der Anlagen

1. Rahmenplan Quartier Strombach, Stand: 17.08.2026 (.pdf)
2. Grundstücksplan, Stand: 17.08.2026 (.pdf)
3. Bewerbungsbogen, Stand 17.08.2026 (.pdf)



EGG Entwicklungsgesellschaft
Gummersbach mbH

im Auftrag der Stadt Gummersbach
Juli 2026

Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH

Brückenstraße 4
51643 Gummersbach

Frédéric Ripperger
Geschäftsführer

02261 6004 35
strombach@eg-gummersbach.de
www.eg-gummersbach.de

Stadt Gummersbach

Rathausplatz 1
51643 Gummersbach

Jürgen Hefner
Erster und Technischer Beigeordneter

Zur besseren Lesbarkeit wird in dieser Broschüre das generische Maskulinum verwendet. Die in diesem Dokument verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich auf alle Geschlechter.

