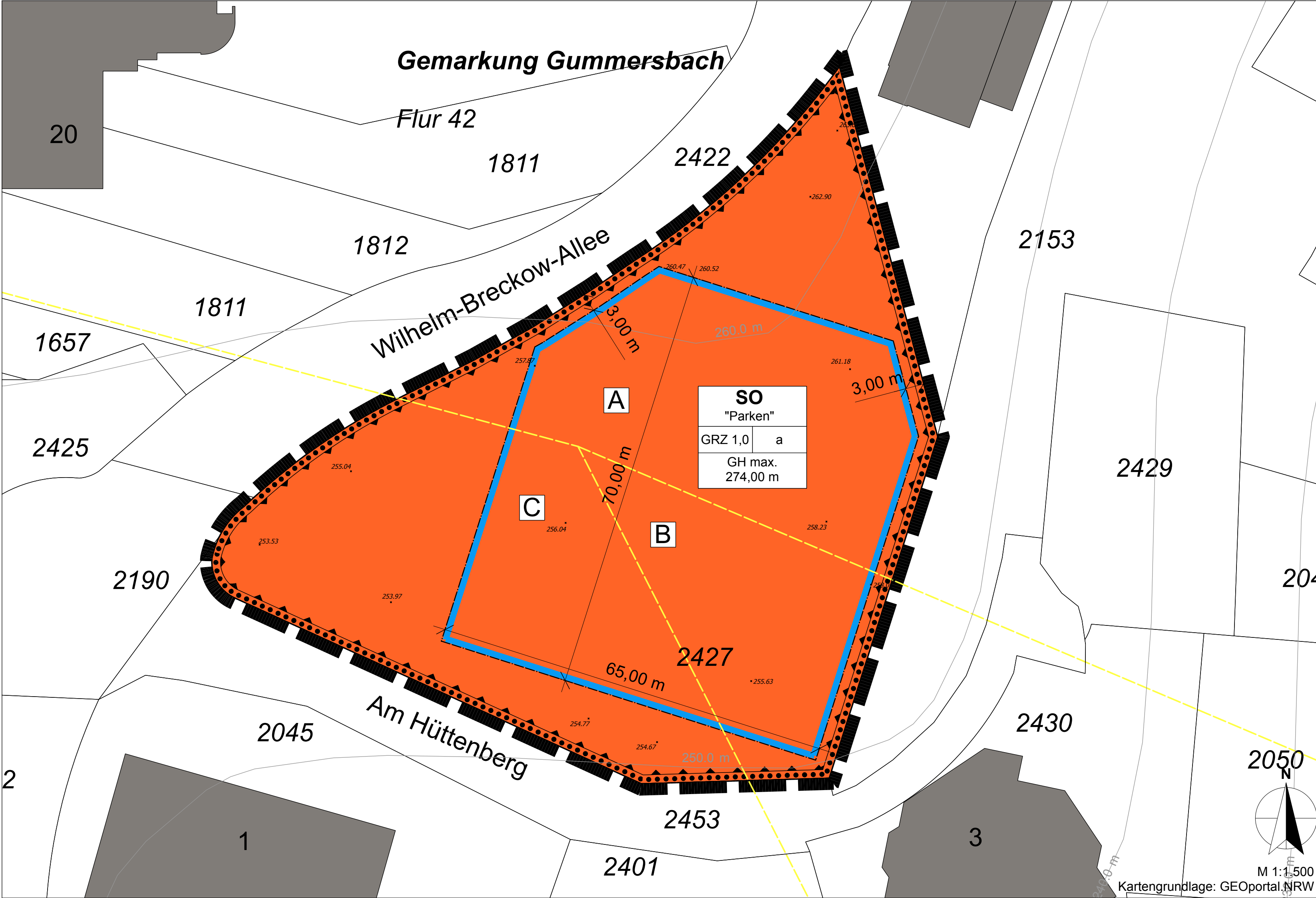




VERFAHRENSVERMERKE

Planverfasser
Loth Städtebau und Stadtplanung
Marburger Tor 4-6
57072 Siegen
0271 - 67349477
info@loth-se.de

Aufstellungsbeschluss
(gemäß § 2 Abs. 1 BauGB)
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung der Stadt Gummersbach hat am ____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 328 "Klinikum Oberberg - Parkhaus Südost" beschlossen.

Gummersbach, 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 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 Internet veröffentlicht und lag in dieser Zeit im Rathaus der Stadt Gummersbach, Rathausplatz 1, 51643 Gummersbach, öffentlich aus.

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 den Bebauungsplan Nr. 328 "Klinikum Oberberg - Parkhaus Südost" bestehend aus Planzeichnung, Text sowie der Begründung mit Anlagen und Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung 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 Planunterlage den Anforderungen nach § 1 der Planzeichenverordnung 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)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189) 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 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618) geändert worden ist

A. Planzeichenerklärung

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

SO Sonstiges Sondergebiet "Parken"

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

1,0 Grundflächenzahl (GRZ)
GH max. maximale Gebäudehöhe (in m ü NHN)

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

Baugrenze
a abweichende Bauweise

4. Lärmschutzfestsetzungen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) bb) BauGB
Flächen auf denen bestimmte Geräuschemissionskontingente nicht überschritten werden dürfen
A Richtungssektoren mit Zusatzkontingenten
Abgrenzung der Richtungssektoren mit Zusatzkontingenten (Referenzpunkt: X 32399620,00 / Y 5652410,00; ETRS89 / UTM Zone 32N (EPSG:25832))

5. Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich

7. Planzeichen ohne Normcharakter

27 Bestandsgebäude mit Nebengebäuden
401 Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
250,0 m Höhenlinien

B. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Parken“
gemäß § 11 BauNVO
Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Parken“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

- Innerhalb des Sondergebietes sind zulässig:
- Parkhäuser
 - Offene Stellplätze für Kraftfahrzeuge
 - Stellplätze für Fahrräder und sonstige Mobilitätsangebote
 - Fahrgassen und Erschließungsanlagen
 - Ein- und Ausfahrten sowie Rampenanlagen
 - Ladeeinrichtungen für Elektrofahrzeuge
 - Technische Anlagen und Nebenanlagen, die dem Betrieb des Parkhauses oder der Stellplatzanlage dienen (z. B. Trafo, Lüftungsanlagen, Technikräume, Brandmelde- und Sprinkleranlagen)
 - Anlagen zur Rückhaltung, Ableitung und Behandlung von Niederschlagswasser
 - Begrünte Freiflächen sowie Pflanzflächen

2. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
Grundflächenzahl (GRZ)
Für das Sonstige Sondergebiet „Parken“ wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt.
Höhe baulicher Anlagen
Im Sonstigen Sondergebiet „Parken“ wird die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 274,0 m ü NHN festgesetzt.

3. Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Abweichende Bauweise
Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
Im Sonstigen Sondergebiet gilt die abweichende Bauweise (a). Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.
Nicht überbaubare Grundstücksflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO
Außerhalb und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind offene Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie die hierfür erforderlichen Erschließungsflächen zulässig.

4. Lärmschutzfestsetzungen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) bb) BauGB
Für das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parken“ werden folgende Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen:
Emissionskontingente
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L(EK) nach DIN45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Teilfläche	L(EK), tags	L (EK), nachts
61		46

Für in den in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis C liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN45691 das Emissionskontingent L(EK) der einzelnen Teilflächen durch L(EK)+L(EK,zus) ersetzt werden.
Die Sektoreinteilung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Sektor	Anfang	Ende	EK, zus, tags	EK, zus, nachts
A	285,0	113,0	2	2
B	113,0	153,0	0	0
C	153,0	285,0	3	3

(Referenzpunkt: X 32399620,00 / Y 5652410,00; ETRS89 / UTM Zone 32N (EPSG:25832))
5. Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
Die vorhandene Laubbäume und -gehölze entlang der Wilhelm-Breckow-Allee sowie die vorhandenen Laubbäume und -gehölze entlang der Straße Am Hüttenberg sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Laubbäume beziehungsweise Laubgehölze zu ersetzen.

6. Fassadenbegrünung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Die dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Fassaden des Parkhauses entlang der Wilhelm-Breckow-Allee und der Straße Am Hüttenberg sind dauerhaft zu begrünen. Die Begrünung ist durch geeignete Kletter- und/oder Rankpflanzen in Verbindung mit hierfür geeigneten Rank- und Kletterhilfen herzustellen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Von der Begrünung können erforderliche Fassadenöffnungen, Zufahrten, Ein- und Ausfahrten, Flucht- und Rettungswege sowie aus betrieblichen oder technischen Gründen erforderliche Fassadenbereiche ausgenommen werden.

D. Hinweise

Allasten
Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist die Untere Bodenschutzbehörde des Oberbergischen Kreises (Tel. 02261/88-6732, Fax 02261/88-1033) umgehend zu informieren.

Artenschutz
Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgende Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen:

V1 Bauzeitenregelung für Gehölzbeseitigungen
Zur Vermeidung einer Verletzung oder Tötung von Brutvögeln sowie zur Vermeidung der Zerstörung besetzter Fortpflanzungsstätten sind Gehölzbeseitigungen ausschließlich außerhalb der gesetzlichen Schutzfrist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG, also zwischen dem 1. Oktober und dem letzten Tag des Monats Februar, durchzuführen. Sollten Gehölzbeseitigungen ausnahmsweise außerhalb dieses Zeitraums erforderlich werden, ist unmittelbar vor Beginn der Arbeiten durch eine fachkundige Person nachzuweisen, dass sich keine besetzten Nester oder sonstigen Fortpflanzungsstätten innerhalb des Eingriffsbereiches befinden. Das weitere Vorgehen ist gegebenenfalls mit der Unteren Naturschutzbehörde des Oberbergischen Kreises abzustimmen.

V2 Beschränkung der Baustelleneinrichtung
Die Baustelleneinrichtung einschließlich Lagerflächen, Baustraßen sowie sonstiger temporärer Einrichtungen ist auf die für das Vorhaben dauerhaft in Anspruch genommenen Flächen zu beschränken. Eine Inanspruchnahme angrenzender Gehölz- oder Vegetationsflächen außerhalb des Baufeldes ist zu vermeiden.

V3 Schutz angrenzender Gehölzbestände
Während der Bauausführung sind die außerhalb des Baufeldes verbleibenden Gehölze wirksam vor Beschädigungen zu schützen. Hierzu sind geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend den einschlägigen technischen Regelwerken (insbesondere DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie RAS-LP 4) umzusetzen. Materiallagerungen, Bodenverdichtungen oder Befahrungen innerhalb der Wurzelbereiche zu erhaltender Bäume sind auszuschließen.

V4 Kontrolle bei unvorhergesehenen Habitatfunden
Sollten während der Bauausführung Hinweise auf bislang nicht erkannte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten festgestellt werden, sind die Arbeiten im betroffenen Bereich unverzüglich einzustellen. Das weitere Vorgehen ist mit einer fachkundigen Person sowie der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

V5 Umweltgerechte Baustellenabwicklung
Baubedingte Beeinträchtigungen angrenzender Vegetationsflächen sind auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Hierzu gehören insbesondere:

- Vermeidung unnötiger Flächeninanspruchnahmen,
- ordnungsgemäßer Umgang mit Baustoffen und Betriebsstoffen,
- Vermeidung stofflicher Einträge in angrenzende Vegetationsbestände,
- möglichst geringe nächtliche Baustellenbeleuchtung.

Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02261/87-2308) und / oder dem LWL – Archäologie für Westfalen Außenstelle Olpe (Tel. 02761/9375-0, Fax 02761/93752-0) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Kampfmittelrückstände
Sollten bei der Durchführung von Bauvorhaben beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festgestellt werden oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt „Gummersbach“ als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02261/87-1108, Fax 02261/87-8106) und / oder die Bezirksregierung Köln – Staatlicher Kampfmittelräumdienst – (Tel. 02931/82-3880, Fax 02331/69270) zu verständigen.

