

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen
(gem. § 9 BauGB i. V. m. der BauNVO)

§ 1 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 „An der Eick - Bahnhofstraße“ entspricht dem Geltungsbereich des Ursprungsplanes (Bebauungsplan Nr. 46, Rechtskraft: 04.08.1975) inklusive dessen 1. Änderung (Rechtskraft 30.12.1981). Der Geltungsbereich ist in der Übersichtskarte dargestellt.

§ 2 Verhältnis zum Ursprungsplan
(1) Innerhalb des Geltungsbereiches ersetzen die textlichen Festsetzungen der 2. Änderung die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes sowie der 1. Änderung.
(2) Die im Ursprungsplan sowie der 1. Änderung getroffenen zeichnerischen Festsetzungen gelten fort.

§ 3 Umstellung der Baunutzungsverordnung
(1) Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 findet ausschließlich die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), Anwendung.
(2) Dies gilt ebenso für die zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes sowie der 1. Änderung.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)
In den WR III-Gebieten mit einer festgesetzten GRZ von 0,3 kann eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zugelassen werden.

§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
(1) Terrassenüberdachungen können die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien um bis zu 3,0 m überschreiten, sofern ein Abstand von mind. 5,0 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen eingehalten wird. Die Überschreitungsmöglichkeit gilt nicht für Wintergärten.
(2) Wärmepumpen können die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen um bis zu 1,0 m überschreiten.

§ 6 Nebenanlagen
(gem. § 14 BauNVO i. V. m. § 23 (5) BauNVO)
(1) Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, welche Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 BauO NRW sind, sind gem. § 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Vorgartenbereiche unzulässig.
(2) Bei Grundstücken ohne zeichnerisch festgesetzten Vorgartenbereich müssen Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, welche Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 BauO NRW sind, gem. § 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO einen Abstand von mindestens 5 m zu den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen der Erschließungsstraße einhalten.

§ 7 Garagen und überdachte Stellplätze
(gem. § 12 (6) BauNVO)
(1) Garagen und überdachte Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Vorgartenbereiche unzulässig.
(2) Bei Grundstücken ohne zeichnerisch festgesetzten Vorgartenbereich müssen Garagen und überdachte Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO einen Abstand von mindestens 5 m zu den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
(3) In den besonders gekennzeichneten Flächen für Garagen/Gemeinschaftsgaragen müssen Garagen und überdachte Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO einen Abstand von mindestens 5 m zu den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

§ 8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
Soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Verpflichtung besteht, Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie (Photovoltaikanlage) zu installieren und zu betreiben, sind die Dachflächen von neu zu errichtenden Hauptgebäuden und deren Anbauten mit einer Dachneigung von 0° - 15° sowie die Dachflächen von Garagen und Carports als mindestens extensiv begrünte Dachflächen auszuführen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 10 cm. Hiervon ausgenommen sind die Dachflächen von Wintergärten und Terrassenüberdachungen sowie die erforderlichen Bereiche der Hauptgebäude, die der Belichtung, der Be- und Entlüftung und der Aufnahme technischer Anlagen dienen oder als Dachterrassen genutzt werden.

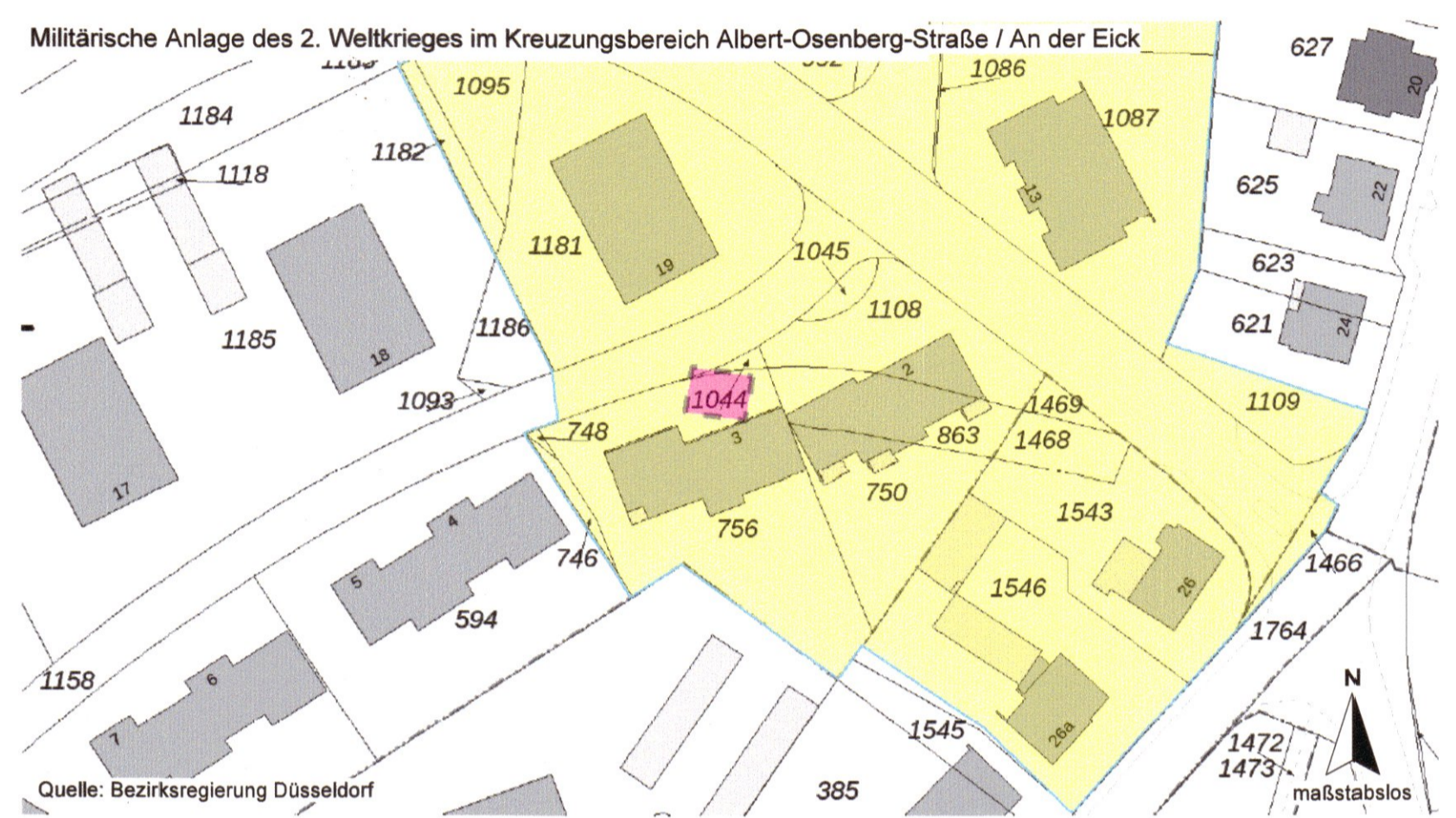
II Örtliche Bauvorschriften
(gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB)

§ 1 Einfriedungen
(1) In den Gebieten WR I - III sind Einfriedungen zur Erschließungsstraße bis zu einer Höhe von 1,20 m, zu sonstigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.
(2) Im Gebiet WR V sind Einfriedungen zu den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 1,20 m, zu sonstigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

HINWEISE

Kommunale Abwasserbeseitigung\*
Sollte es zu einer Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer oder das Grundwasser kommen, so muss diese schadlos erfolgen, und ist rechtzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Kampfmittel\*
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel im Bereich einer ehemaligen militärischen Anlage (pinkler Bereich im beigefügten Ausschnitt) des zweiten Weltkrieges im Kreuzungsbereich Albert-Osenberg-Straße / An der Eick (Flur 34 / Flurstücke 756, 1044, 1158).



Bei zukünftigen Baumaßnahmen/Bauvorhaben im Bereich der Kampfmittelverdachtsfläche ist, nach vorheriger Abstimmung mit dem KBD, eine Überprüfung der konkreten Fläche auf Kampfmittel durchzuführen. Dabei sind Aufschüttungen, die es nach 1945 gegeben hat, bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen.

Eine darüber hinaus gehende Untersuchung auf Kampfmittel ist im weiteren Plangebiet nicht erforderlich. Es kann jedoch keine Garantie auf Kampfmittelfreiheit im Boden gewährt werden. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten bei Bauarbeiten beim Aushub außergewöhnliche Verfärbungen festgestellt werden oder Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Bei der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Der Leitfadens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes in Nordrhein- Westfalen ist in diesem Fall zu beachten.

Ferngasleitung der Open Grid Europe\*
Innerhalb des im Ursprungsbebauungsplan Nr. 46 dargestellten 10 m breiten Schutzstreifens der Ferngasleitung (5 m beiderseits der Leitungsachse) ist eine Überbauung mit Gebäuden gleich welcher Art sowie mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Gartenhäuser, Geräteschuppen, Gewächshäuser sowie deren Fundamente) unzulässig. Einfriedungen dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit dem Betreiber der Ferngasleitung (Open Grid Europe) im Schutzstreifen errichtet werden. Zaunpfähle dürfen keinesfalls direkt über der Achse der jeweiligen Ferngasleitung eingebracht werden. Überdies muss die Zugänglichkeit der Ferngasleitungen und deren Kontrolleinrichtungen jederzeit gewährleistet sein.

\* Ergänzung erfolgte nach der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 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 der Bauleitpläne 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

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444) 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

Für die Entwurfsbearbeitung
Radevormwald, den 23. JAN. 2026
Stadt Radevormwald
Der Bürgermeister
Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt

ÜBERSICHTSKARTE



VERFAHREN

Table with 2 columns: Aufstellungsbeschluss, Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit, Veröffentlichung im Internet, Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden, Satzungsbeschluss, Ausfertigung und Inkrafttreten des Bebauungsplans. Includes dates and signatures.