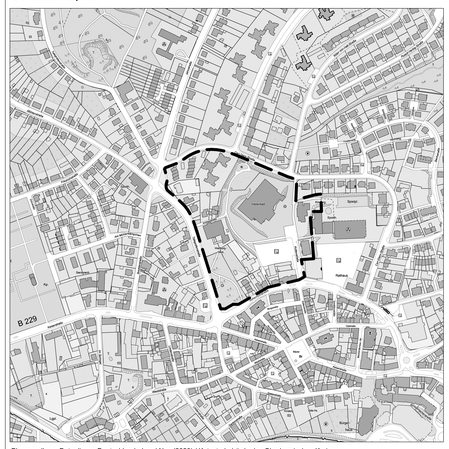
Bebauungsplan Nr. 17 - 4. Änderung

Nordstadt I, Lupenraum Nord

Stadt Radevormwald

Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt

Übersichtsplan



Plangrundlage: Datenlizenz Deutschland - Land Nrw (2020) / Katasterbehörde des Oberbergischen Kreises

Bebauungsplan Nr. 17 - 4. Änderung

Nordstadt I, Lupenraum Nord

M. 1:500

0 5 10 20 40

N

Stand: 16.05.2022 **Entwurf**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 11 BauNVO)

(1) Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind in dem sonstigen Sondergebiet 1 a Betriebe, bauliche und sonstige Anlagen und Einrichtungen sowie Räume und Gebäude für freie Berufe gem. § 13 BauNVO zulässig, die dem Nutzungszweck „Bade-, Freizeit- und Erholungszentrum" dienen, soweit nachgewiesen wird, dass an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Immissionsorten (IO) 1 bis 6 die Richtwerte gemäß 16. BImSchV und 18. BImSchV eingehalten werden. Lautsprecheranlagen im Außenbereich dürfen ausschließlich in Notfällen genutzt werden.

(2) Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind in dem sonstigen Sondergebiet 1 b allgemein Betriebe, bauliche und sonstige Anlagen zulässig, die dem Nutzungszweck „Stellplätze / Parkhaus" dienen und dem Bade-, Freizeit- und Erholungszentrum (SO 1 a) oder einer öffentlichen Nutzung zugeordnet sind.

(3) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1-7) die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

(1) Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen in den sonstigen Sondergebieten 1 a und 1 b sowie im allgemeinen Wohngebiet WA 7 sind Maximalwerte. Sie dürfen gem. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile bzw. technische Einrichtungen wie Schornsteine, Ab- bzw. Zuluftanlagen, Fahrstuhlköpfe u.ä. um bis zu 5,00 m überschritten werden.

§ 3 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (§ 12 u. § 14 BauNVO)

(1) Gemäß § 12 Abs. 6 sowie § 14 Abs. 1 BauNVO sind in dem sonstigen Sondergebiet 1 b außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.

(2) Auf den privaten Grünflächen sind ausnahmsweise untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die der Zweckbestimmung „Hausgarten" dienen. Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sind auf den privaten Grünflächen ausgeschlossen.

§ 4 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

(1) Die Fläche G1 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

§ 5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

(1) In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1-7) und den sonstigen Sondergebieten (SO 1a und b) sind Dächer von neu zu errichtenden Hauptgebäuden, Garagen und Carports mit einer Dachneigung von 0° - 15° vollständig flächendeckend, mindestens extensiv mit heimischen Gräsern, bodendeckenden Gehölzen, Kleinstauden oder Wildkräutern zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Substratstärke muss mindestens 8 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind die erforderlichen Bereiche, die der Belichtung, der Be- und Entlüftung und der Aufnahme technischer Anlagen dienen sowie Dachflächen, die für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie genutzt werden.

§ 6 Aufschiebende Bedingung für die bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

(1) Die bauliche Nutzung in den allgemeinen Wohngebieten WA 5 und WA 6 ist gem. § 9 Abs. 2 BauGB nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde sichergestellt ist. Die dafür anfallenden Kosten sind im Rahmen des Zumutbaren vom Vorhabenträger zu übernehmen (§ 29 Abs. 1 DSchG NW). Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Radevormwald und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen (siehe dazu auch Hinweis Nr. 1)

HINWEISE

1. Aufschiebende Bedingung für die bauliche Nutzung (zu § 6 der textlichen Festsetzungen)
Der Bauantrag ist der Unteren Denkmalbehörde vorzulegen und auch sonstige mit Erdeingriffen verbundene Planungen mit ihr abzustimmen. Mit den Erdeingriffen darf erst begonnen werden, wenn der Bescheid der Unteren Denkmalbehörde vorliegt. Es muss dann durch die Untere Denkmalbehörde in Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland geprüft und festgelegt werden, ob und in welchem Umfang archäologische Begleitmaßnahmen erforderlich werden.

2. Bodendenkmalpflege
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. Ortsnetztransformatorenstation
In einem Kellerteil des Wartburghauses der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde im WA 7 befindet sich eine Ortsnetztransformatorenstation, welche unter anderem das Wartburghaus selber sowie Teile der Telegrafenstraße und der Hohenfuhrstraße mit Elektrizität versorgt.

4. Kampfmittel
Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Das Merkblatt für Baugrundeingriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf ist in diesem Fall zu beachten.

5. Artenschutz
Die Rodung von betroffenen Vegetationsbereichen darf ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar (vgl. § 39 V Nr. 2 BNatSchG) erfolgen. Der Abriss der bestehenden Gebäude darf ausschließlich außerhalb des Zeitraumes möglicher Fledermausaktivität, also nur vom 1. Oktober bis 28./29. Februar (vgl. § 39 V Nr. 2 BNatSchG) erfolgen. Sollten die Bauarbeiten außerhalb des genannten Zeitraumes durchgeführt werden müssen, so sind die Baumaßnahmen durch eine Umweltbaubegleitung zu beaufsichtigen. Für Bauarbeiten während der Brutzeit im nahen Umkreis (100 m) zum Greifvogelhorst zwischen Wartburghaus (WA 7) und Parc de Châteaubriant muss durch eine fachkundige Person ausgeschlossen werden, dass der Horst genutzt wird. Werden während der Arbeiten Tiere angetroffen, die nicht selbständig flüchten, müssen die Arbeiten vorläufig eingestellt werden. Die Tiere sind vor Fortsetzung der Arbeiten durch eine fachkundige Person zu bergen.

Die durch den geplanten Gebäudeabriss des Wartburghauses der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde im WA 7 potenziell verloren gehenden Sommer-Spaltenquartiere von Fledermäusen an / im Gebäude sollten durch Neuanlage von Spalten oder Hohlräumen in störungsarmer Umgebung kompensiert werden. Zur Kompensation geeignet sind u.a. z.B. der Fledermausspaltenkasten FSPK der Fa. Hasselfeld oder als Rundkasten die Typen Fa. Schwegler Typ 2F, 2FN; Fa. Strobel: Rundkasten; Fa. Hasselfeldt: Typ FLH - Bayrischer Giebelkasten. Es sollte eine Neuanlage mindestens zweier neuer Quartiersangebote am Neubau umgesetzt werden.

Um visuelle Störwirkungen auf Fledermäuse zu vermeiden, sollten direkt oder stark indirekt nach oben strahlende Lichter vermieden werden. Eine Beleuchtung der sich auf der Vorhabenfläche befindlichen Vegetationsstrukturen sollte weitestgehend vermieden werden. Lampen mit kaltweißem Licht (Wellenlängen unter 540 nm bzw. >3000 K) sollten vermieden werden.

PLANLEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

- SO — Sonstiges Sondergebiet
  - SO 1 a "Bade-, Freizeit- und Erholungszentrum"
  - SO 1 b "Stellplätze / Parkhaus"
- WA — Allgemeines Wohngebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,4 — Grundflächenzahl
- (0,8) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OK ... m üNHN — Höhe (Oberkante) baulicher Anlagen als Höchstmaß in m üNHN

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- p — private Grünflächen
- ö — öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung Parkanlage
- Zweckbestimmung Spielplatz

SONSTIGE PLANZEICHEN

- G1 — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Begünstigte s. textl. Festsetzungen § 4) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- IO — Immissionsort
- Aufbau Nutzungsschablone (Art der baulichen Nutzung | Zahl der max. Vollgeschosse/ max. Höhe | GRZ | GFZ | Bauweise)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ § Abs. 6 BauGB)

Die Basisinformationen stammen aus einem Lageplan, der angefertigt wurde durch:

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Udo Stichling
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Beratender Ingenieur
Hügelstraße 15 ** 42277 WUPPERTAL
Tel. (0202 - 26369-0 ** Fax 0202 - 26369-50
E-Mail : info@vermessung-stichling.de
www.vermessung-stichling.de

Angefertigt nach Katasterunterlagen und eigener örtlicher Aufmessung vom

_____ .

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. Udo Stichling (ÖBVI)

Für die Entwurfsbearbeitung:

Stadt Radevormwald

Der Bürgermeister
Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt

Radevormwald, den
Im Auftrag

Burkhard Klein (Amtsleiter)

VERFAHREN

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom **28.11.2019** aufgestellt worden.

Radevormwald, den

Der Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am **16.09.2020** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Radevormwald, den

Der Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom **15.09.2020** bis **einschließlich 15.10.2020** stattgefunden.

Radevormwald, den

Der Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB hat in der Zeit vom **15.09.2020** bis **einschließlich 15.10.2020** stattgefunden.

Radevormwald, den

Der Bürgermeister

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Radevormwald, den

Der Bürgermeister

Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

Radevormwald, den

Der Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt am _____ als Satzung beschlossen worden.

Radevormwald, den

Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am _____ ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB am _____ in Kraft getreten.

Radevormwald, den

Der Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), die zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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

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 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW S. 916) 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 das Gesetz vom 02. Juli 2021 GV. NRW. S. 822) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung vom 11. März 1980 (Fn 1)

Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist

Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 8. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4644) geändert worden ist