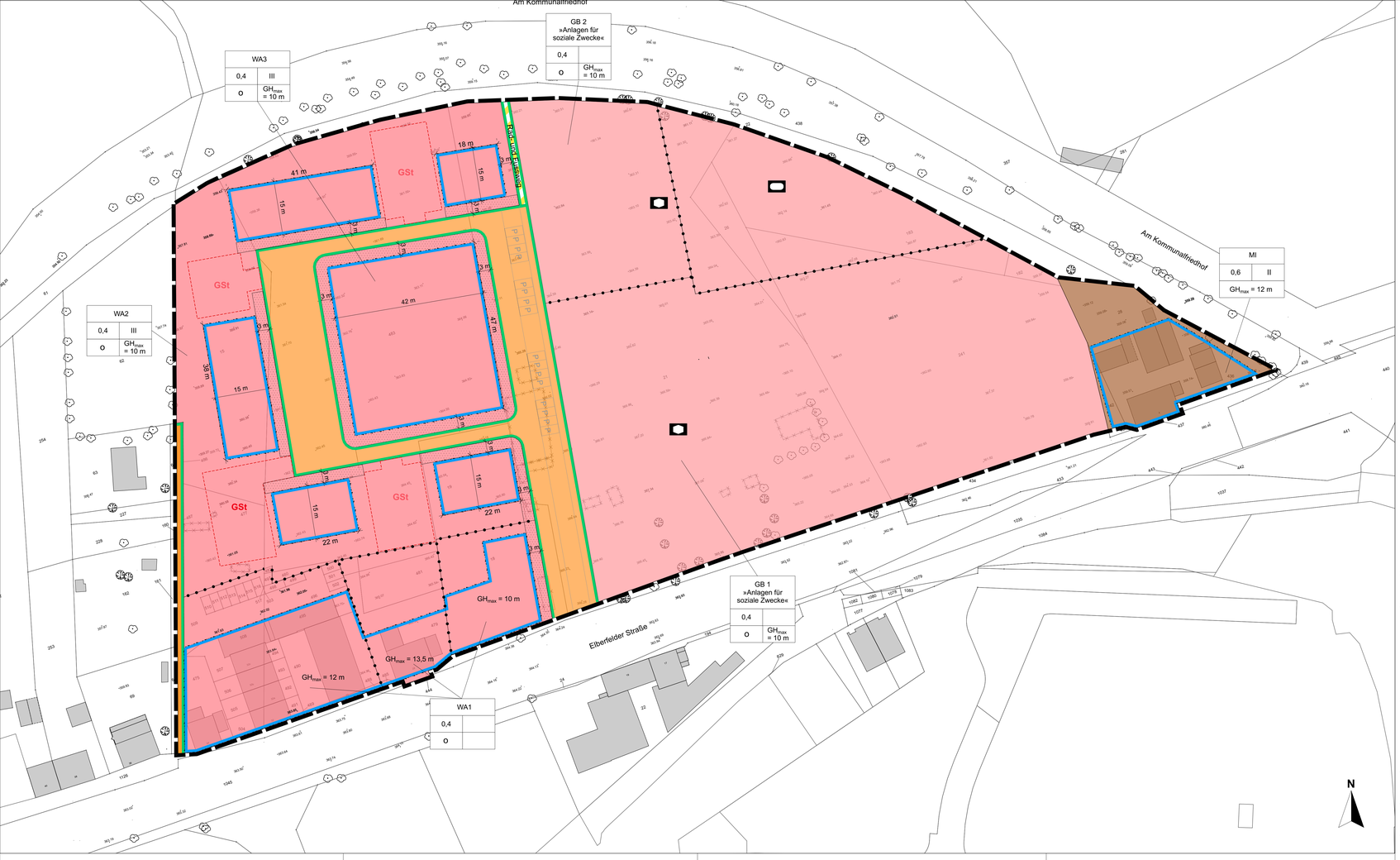


I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV 90

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1,5 BauGB i.V.m. §§ 4 u. 6 Abs. 2 BauNVO

- Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung:
  - Soziale Zwecke
  - Sportliche Zwecke
- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

GH$_{max}$ Gebäudehöhe als Höchstmaß

II Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse

3. Bauweise, Baugrenzen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

o offene Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsfläche

öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(Zweckbestimmung siehe Einschrieb)

Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(gemäß § 9 Abs. 7 BauGB)

GSt Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

3m Bemaßung

Nutzungsschablone:

Nutzungsart	
GRZ	Volge-schosse
Bauweise	Höhe baulicher Anlagen

6. Sonstige Darstellungen (nachrichtlich)

P öffentlicher Parkplatz

Fuß- und Radweg

7. Gestalterische Festsetzungen

Vorgartenbereich

8. Bestandsdarstellungen

Bestandsgebäude

Beabsichtigter Rückbau bestehender Gebäude(-teile)

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt

Flurgrenze

234.33 Höhenangaben in Metern über NHN

360 Flurstücksnummer

Bestandsbaum (Nadel)

Bestandsbaum (Laub)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NW S. 1086).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666 / SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch
Artikel 1 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916).

Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien können während der Dienststunden bei der Stadt Radevormwald, Stadtplanungs- und bauaufsichtsamt, Hohenfurstr. 13 eingesehen werden.

Bestandsangaben

Die Bestandsangaben haben den Stand vom 06/2022 und stimmen mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit überein.

Radevormwald, den #.#.202#

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Aufstellungsbeschluss
(gemäß § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 16.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 110 Fläche "Am Kreuz" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Radevormwald, den #.#.202#

Bürgermeister

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
(gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

Radevormwald, den #.#.202#

Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden
(gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

Radevormwald, den #.#.202#

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
(gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)

Der Bebauungsplanentwurf wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung wurde am _____ vollzogen.

Radevormwald, den #.#.202#

Bürgermeister

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)

Zum Bebauungsplan und der Begründung wurden die Behörden und Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____ über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe ihrer Stellungnahmen bis zum _____ aufgefordert.

Radevormwald, den #.#.202#

Bürgermeister

Satzungsbeschluss
(gemäß § 10 Abs. 1 BauGB)

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Radevormwald am _____ als Satzung beschlossen worden.

Radevormwald, den #.#.202#

Bürgermeister

Ausfertigung und Inkrafttreten des Bebauungsplans
(gemäß § 10 Abs. 3 BauGB)

Dieser Bebauungsplan wurde am _____ ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 am _____ in Kraft getreten.

Radevormwald, den #.#.202#

Bürgermeister

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 u. 4 BauNVO

In den zeichnerisch festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den zeichnerisch festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbegebiete
- Anlagen für Verwaltungen

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den zeichnerisch festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.2 Mischgebiet
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO

In dem zeichnerisch festgesetzten Mischgebiet sind gemäß § 6 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist in dem zeichnerisch festgesetzten Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 BauNVO unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in dem Mischgebiet sonstige Gewerbebetriebe unzulässig, sofern es sich hierbei um gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, wie z. B. Betriebe mit Darstellungen sexueller Handlungen, Sexkinos, Swingerclubs, Bordelle oder Bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution handelt.

Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in dem Mischgebiet ausgeschlossen. Dabei handelt es sich um Vergnügungsstätten mit sexuellem Charakter (z.B. Sexkinos, Video-Peep-Shows, Live-Darbietungen, Eros-Center etc.), Wettbüros, Spielhallen aller Art sowie Tanzlokale / Diskotheken, Freizeitcenter / Entertainmentcenter mit Unterhaltungsspielgeräten, Billard, Dart, Bowling, sonstigen manuellen Spielgeräten o.ä.

1.3 Flächen für den Gemeinbedarf »Anlagen für soziale Zwecke«
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

In der zeichnerisch festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung »Anlagen für soziale Zwecke« gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind die Errichtung von Schulgebäuden, Gebäuden und Räumen für die ganztägige Kinderbetreuung/Hort sowie weitere bauliche Anlagen die dem Schulbetrieb oder der Kinderbetreuung/Hort dienen allgemein zulässig.

1.4 Flächen für den Gemeinbedarf »Anlagen für sportliche Zwecke«
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

In der zeichnerisch festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung »Anlagen für sportliche Zwecke« sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB Sport und Freizeitanlagen mit Ausnahme von Vergnügungsstätten allgemein zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis 21 a BauNVO

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen erfolgt gemäß § 18 BauNVO durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) in der Planzeichnung. Als Gebäudehöhe (GH) gilt die Oberkante einer baulichen Anlage.

Die angegebene Gebäudehöhe kann für betriebstechnisch notwendige Anlagen ausnahmsweise um bis zu 2,0 m überschritten werden.

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage wird in der Entwurfsfassung auf m ü. NHN bezogen.

3. Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 23 BauNVO

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete 2 und 3 (WA2 und WA3) sind Stellplätze und Garagen nur in den dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Davon ausgenommen sind Fahrradstellplätze, die im gesamten räumlichen Geltungsbereich zulässig sind.

4. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB

4.1 Pflanzmaßnahmen

Wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

4.2 Dachbegrünung

Flachdächer von Hauptgebäuden sowie Garagenflachdächer sind mit einer Mindestgesamtaufbauhöhe von 10 cm mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen, die dauerhaft zu erhalten ist. Ausnahmen der extensiven Dachbegrünung zu Gunsten von Anlagen zur Gewinnung von Strom und Wärme durch Photovoltaik und Solarthermie sind allgemein zulässig.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß BImSchG
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB oi. V. m. §9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Eine Inbetriebnahme der Nutzungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung »Anlagen für sportliche Zwecke« ist nur dann zulässig, wenn innerhalb der Gemeinbedarfsfläche 2 mit der Zweckbestimmung »Anlagen für soziale Zwecke« eine durchgehend geschlossene bauliche Anlage mit einer Mindestlänge von ## m und einer Mindesthöhe von 6 m parallel zur festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche errichtet wird.

Wird in der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes konkretisiert.

Schallpegelbereiche (Verkehrslärm): Werden in der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes ergänzt.

III. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 89 Abs. 2 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Dachform

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten 2 und 3 (WA2 und WA3) und den Flächen für den Gemeinbedarf wird als zulässige Dachform Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 10° festgesetzt.

2. Vorgartengestaltung

Die als »Vorgärten« gekennzeichneten Bereiche der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 sind zu begrünen bzw. gärtnerisch auszugestalten (unversiegelt, bepflanzt) und dauerhaft versiegelungsfrei zu erhalten. Kies-, Schotter- und Steingärten oder vergleichbare monostrukturelle Flächengestaltungen sind unzulässig.

Von den Festsetzungen kann zugunsten von zulässigen Zufahrten, zugunsten von notwendigen Wegen für den Hauszugang sowie für Fahrrad- und Mülltonnenstellplätze abgewichen werden.

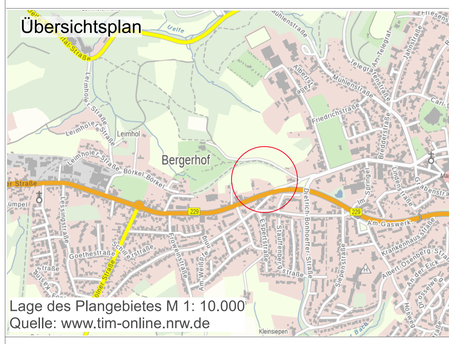
IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

gemäß § 89 Abs. 2 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

Folgen bei Bedarf im weiteren Verfahren.

V. HINWEISE

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.



Stadt Radevormwald

Bebauungsplan Nr. 110
-Vorentwurf zur Abstimmung-
Fläche »Am Kreuz«
Vorentwurf

Stand: 16.11.2022

Maßstab: 1:500
0 5 10 15 20 25 Meter

Bearbeitung durch:
postwelters | partner
Architekten & Stadtplaner