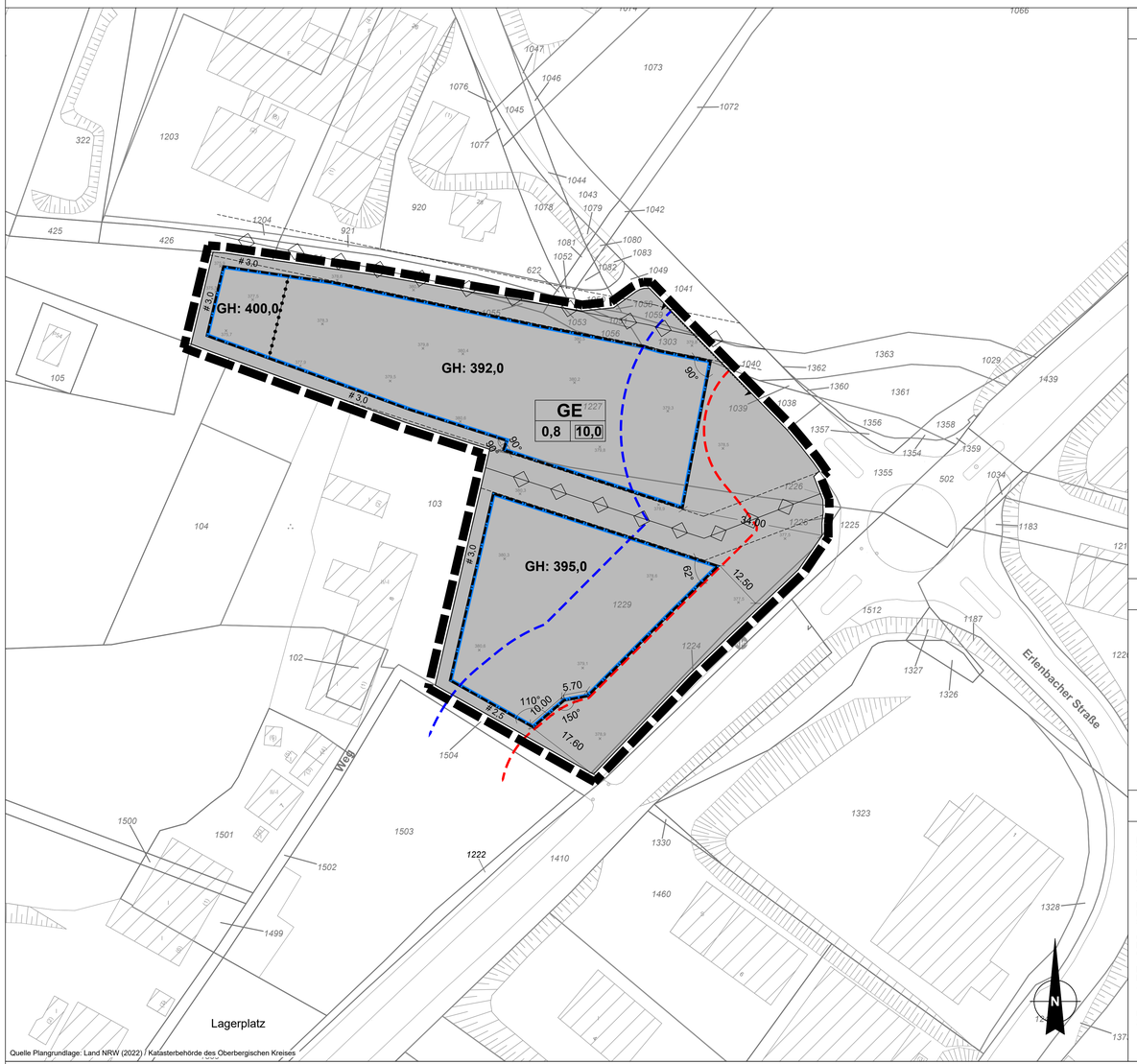
Stadt Radevormwald

Bebauungsplan Nr. 113 "Gewerbegebiet Röntgenstraße / B229"



Quelle Plangrundlage: Land NRW (2022) / Katasterbehörde des Oberbergischen Kreises

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6a BauNVO

GE — Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)

10,0 — Baumassenzahl (BMZ)

GH — Maximale Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO

Baugrenze

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB

Ein- und Ausfahrtsbereich

Abgrenzung des Maßes der Nutzung

Nachrichtliche Übernahmen

Anbauverbotszone gemäß § 9 (1) FStrG, 20 m Abstand zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn

Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 (2) FStrG, 20 m Abstand zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn

vorhandene Versorgungsleitung mit Bezeichnung (unterirdisch) und Schutzstreifen

Bestand

Gebäudebestand mit Hausnummer

1512 — Flurstücksgrenze und -nummer

380,6 — Geländehöhen in Metern über Normalhöhennull

Bordstein

topografische Begrenzung

Flurgrenze

Straßenböschung

Baum

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

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

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geänder durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)

Die oben genannten Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der zu Beginn der öffentlichen Auslegung/ zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aktuellen Fassung.

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

(1) Im Gewerbegebiet sind folgende gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke

gemäß § 1(9) BauNVO nicht zulässig.

(2) Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart „Gewerbebetriebe aller Art' wird folgendermaßen eingeschränkt:

- Einzelhandelsbetriebe und Handelsbetriebe, die, im Hinblick auf den Verkauf an den Endverbraucher mit Einzelhandelsbetrieben, vergleichbar sind;
- Bordelle und bordellartige Betriebe;
- Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG oder einen Teil eines solchen Betriebsbereiches bilden;

sind nicht zulässig.

(3) Abweichend von der Festsetzung nach Abs .3 können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Verkaufsstellen für den Verkauf an letzte Verbraucher, die in unmittelbarem funktionalem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und diesen baulich untergeordnet sind als Ausnahmen zugelassen werden.

(4) Im Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Vergnügungsstätten

gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (3) BauGB i. V. m. §§ 16 - 20 BauNVO)

(1) Die zeichnerisch festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf NHN (Normalhöhennull) als unteren Bezugspunkt.

(2) Als oberer Bezugspunkt für die Bemessung der Gebäudehöhen wird bei Flachdächern die Oberkante der Attika jeweils am höchstgelegenen Punkt festgesetzt, bei anderen Anlagen wie zum Beispiel Masten deren höchster Punkt.

(3) Die zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Dachaufbauten wie zum Beispiel Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln, Dachbegrünungen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Oberlichter, Solaranlagen um bis zu maximal 3 m überschritten werden. Die Summe der Fläche der technischen Dachaufbauten darf einen Flächenanteil von 10 % je Grundfläche der baulichen Anlage nicht überschreiten. Solaranlagen sind von dieser Begrenzung ausgenommen.

(4) Überschreitungen, die über die Festsetzung nach Absatz 3 hinausgehen, können in den als Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn sie aus technischen Gründen, zum Beispiel für die Funktionsfähigkeit von Abluftkaminen und Filteranlagen erforderlich sind und eine Gesamthöhe von 407 m ü. NHN nicht überschreiten.

§ 3 Verkehrsfläche, Ein- und Ausfahrtsbereich
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

(1) Ein Anschluss des Plangebiets an die öffentliche Verkehrsflächen ist nur in dem festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereich zulässig.

§ 4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

(1) Die Flachdächer der Gebäude sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB mit einer durchwurzelbaren Aufbaudicke von mindestens 0,08 m (DIN 18531) zu versehen und dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen, technische Aufbauten, befestigte Laufwege und Ähnliches. Photovoltaikelemente sind über der Dachbegrünung zulässig.

(2) Entlang der hinteren, nicht zur Verkehrsfläche gerichteten Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen in Form von heimischen, standortgerechten Hecken und Sträuchern vorzunehmen. Die Hecken und Sträucher sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

B Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

§ 1 Dachform und Dachneigung

Im Plangebiet sind nur Flachdächer mit einer Neigung 0° - 5° zulässig.

§ 2 Einfriedungen

Entlang der hinteren, nicht zu öffentlichen Straßen und Wegen gerichteten Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen in Form von Mauern, Draht- oder Stabgitterzäunen mit hinterpflanzten Hecken gem. der textlichen Festsetzung § 4 (2) zulässig.

§ 3 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur an Gebäuden, sowie in den Gewerbegebieten auch in Form von Hinweisschildern geringer Größe an Einfahrten und Zuwegungen zulässig. Ein Überschreiten der tatsächlichen Wandhöhe durch die Oberkante der Werbeanlage ist nicht zulässig.

(2) Werbeanlagen auf Dachflächen sowie an Pylonen sind nicht zulässig.

(3) Werbeanlagen mit im Tagesverlauf wechselnden oder mit bewegten Sichtflächen sowie akustisch unterstützte beziehungsweise ausschließlich akustische Werbeanlagen sind nicht zulässig.

C Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

(§ 9(5) und (6) BauGB)

Nachrichtlich übernommen werden

1. Anbauverbotszone der Bundesfernstraße B 229 gemäß § 9(1) FStrG

In einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesfernstraße (Anbauverbotszone § 9(1) FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Anlagen und Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z. B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o. ä). Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

2. Anbaubeschränkungszone der Bundesfernstraße B 229 gemäß § 9 (2) FStrG

In einer Entfernung von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesfernstraße (Anbaubeschränkungszone § 9 (2) FStrG)

- dürfen nur solche baulichen Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Bundesstraßenfernverkehrs weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen noch dergleichen gefährden und beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
- sind nur solche Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden zulässig, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesfernstraße nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigen. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen.
- dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angabe über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Bundesfernstraße nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden.

Zur befestigten Fahrbahn gehören auch Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungsstreifen der Anschlussstellen und der Autobahnkreuze.

3. Versorgungsleitungen mit zugehörigem Schutzstreifen von 10 m Breite

Innerhalb des Schutzstreifens der Ver- und Entsorgungsleitungen ist das Errichten von Gebäuden, Überdachungen und sonstigen baulichen Anlagen unzulässig.

D Hinweis

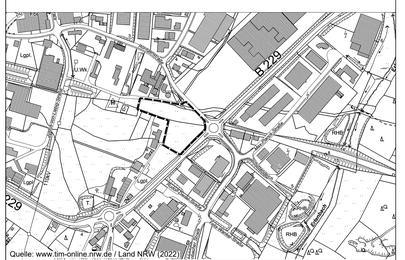
Richtfunkverbindungen

Über das Plangebiet verlaufen zahlreiche Richtfunkverbindungen privater Betreiber. Der aktuelle Richtfunkbelegungszustand für das Plangebiet kann sich kurzfristig ändern. Vor dem Beginn von Baumaßnahmen sind bei den privaten Richtfunkbetreibern ausreichend aktuelle Auskünfte über Verlauf und Höhenlage der Richtfunkverbindungen sowie weitergehende Anforderungen für die Baustelleneinrichtung einzuholen, soweit die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen überschritten werden.

Verfahrensvermerke

Bestandsangaben	**Aufstellungsbeschluss** (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB)	**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)	**Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden** (gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB)	**Öffentliche Auslegung** (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)	**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange** (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)	**Satzungsbeschluss** (gemäß § 10 Abs. 1 BauGB)	**Ausfertigung und Inkrafttreten des Babauungsplans** (gemäß § 10 Abs. 3 BauGB)
Die Bestandsangaben haben den Stand vom XX/XXXX und stimmen mit dem Lagenschaftskataster und der Örtlichkeit überein.	Der Ausschluss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 "Gewerbegebiet Röntgenstraße / B229" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 bauGB hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.	Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Behange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.	Der Bebauungsplanentwurf wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung wurde am ..... vollzogen.	Zum Bebauungsplan und der Begründung wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe ihrer Stellungnahmen bis zum ..... aufgefordert.	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Radevormwald am ..... als Satzung beschlossen worden.	Dieser Bebauungsplan wurde am ..... ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 am ..... in Kraft getreten.
Radevormwald, den	Radevormwald, den	Radevormwald, den	Radevormwald, den	Radevormwald, den	Radevormwald, den	Radevormwald, den	Radevormwald, den .....
..... Öffentlich bestellter Vermessungsingenier	..... Bürgermeister	..... Bürgermeister	..... Bürgermeister	..... Bürgermeister	..... Bürgermeister	..... Bürgermeister	..... Bürgermeister

Übersichtskarte M: 1:5.000



Quelle: www.tim-online.nrw.de / Land NRW (2022)

Stadt Radevormwald

Bebauungsplan Nr. 113

Gewerbegebiet Röntgenstraße / B229

Vorentwurf M 1:500

Stand: 14.02.2023

Planungsbüro:

H+B Stadtplanung
Beele und Haase PartG mbB, Stadtplaner
Kunibertsklöster 7-9 . 50668 Köln
Tel. 0221 952 686 33 . Fax 0221 899 941 32
post@hb-stadtplanung.de