



Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO
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
Baugrenze
Umgrenzung der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
Ein- und Ausfahrtbereich
Abgrenzung des Maßes der Nutzung
Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109
Nachrichtliche Übernahmen
Anbauverbotszone gemäß § 9 (1) FStRG, 20 m Abstand zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn
Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 (2) FStRG, 40 m Abstand zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn
vorhandene unterirdische Ferngasleitungen mit Schutzstreifen
andere vorhandene unterirdische Ver- und Versorgungsleitungen:
A Abwasser
W Wasserversorgung
S Stromversorgung

Bestand

- Gebäudebestand mit Hausnummer
Flurstücksgrenze und -nummer
Geländehöhen in Metern über Normalhöhennull
Bordstein
topografische Begrenzung
Flurgrenze
Straßenböschung
Baum

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen
§ 1 Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)
(1) Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO wird das Gewerbegebiet (GE) auf der Grundlage der Abstandsmaße zum Abstandsmass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06. Juni 2007 (MBl. NRW 2007 S. 659) auch im Verhältnis zu den übrigen Gewerbegebieten im Stadtgebiet wie folgt gegliedert:
Im gesamten Plangebiet sind Anlagen-/Betriebsarten der Abstandsklassen I bis einschließlich IV, sowie Anlagen- und Betriebsarten mit vergleichbarem Emissionsgrad nicht zulässig.
(2) Im Gewerbegebiet sind folgende gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke
gemäß § 1(9) BauNVO nicht zulässig.
(3) 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 Betriebsbereichs bilden;
sind nicht zulässig.
(4) Abweichend von der Festsetzung nach Abs. 3 können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Verkaufsstellen für den Verkauf an letzte Verbraucher ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsstelle dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen, die Verkaufsstelle und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und die Verkaufsstelle des Einzelhandelsbetriebes eine Obergrenze von 400 m² nicht überschreitet.
(5) Im Gewerbegebiet ist die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungstätten gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.
§ 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 (3) BauGB i. V. m. § 18 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 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 Ausfahrtbereich (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Ein Ausschnitt des Plangebiets an die öffentliche Verkehrsfläche ist nur in dem festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereich zulässig.
§ 4 Festsetzungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
(1) Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass entsprechend den gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau (Ausgabe 2018, Beuth Verlag GmbH, Berlin)) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln mindestens die nach dieser Norm erforderlichen Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen zu treffen sind. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in Stufen von 5 dB(A) als Lärmpegelbereiche im Plan gekennzeichnet.
Tab. 1: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegeln
Lärmpegelbereich (LPB) Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
IV 66 bis 70
V 71 bis 75
VI 76 bis 80
Die daraus resultierenden Bauschallschutzwerte einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung niedriger Lärmpegel nachgewiesen werden.
(2) Für Schlaf- und Kinderzimmer sowie andere Räume mit bestimmungsgemäßer Schlaffunktion ist eine fensterunabhängige Belüftung durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Von Satz 1 kann abgewichen werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung Außenlärmpegel von höchstens 45 dB(A) für den Nachtzeitraum (22 – 6 Uhr) nachgewiesen werden.
(3) Für Außenwohnbereiche wie zum Beispiel Balkone, Loggien und Terrassen, die einen Beurteilungspegel durch Verkehrslärm (Straßen- und Schienenverkehr) von 65 dB (A) oder darüber im Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der vorgenannte Beurteilungspegel innerhalb der Außenwohnbereiche nicht überschritten wird.
§ 5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
(1) Die Flachdächer der Gebäude sind mit einer durchwurzelbaren Aufbaudecke von mindestens 0,08 m (DIN 18531) zu versehen und dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind die Flächen von Dachterrassen, technischen Aufbauten, befestigten Laufwegen und Ähnlichem. Photovoltaikmodule sind über der Dachbegrünung zulässig.
(2) Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen sind mit Einfriedigungen in Form von heimischen, standortgerechten Hecken und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist folgende Pflanzliste zu beachten:
Pflanzliste Strauchpflanzungen:
Mindestpflanzqualität: 60 - 100 cm Höhe, 2x verpflanzt, Abstand 1,50 m
Pflanzenarten:
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Gemeiner Hartfrießel (Cornus sanguinea)
- Zweifriggeller Weißdorn (Crataegus laevigata)
- Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Traubenholunder (Sambucus racemosa)
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

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 Einfriedigungen
Entlang der hinteren, nicht zu öffentlichen Straßen und Wegen gerichteten Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen in Form von Mauern, Draht- oder Stabgitterzäunen mit hinterpfanzten Hecken gem. der textlichen Festsetzung § 5 (2) zulässig.
§ 3 Werbeanlagen
(1) Werbeanlagen mit im Tagesverlauf wechselnden oder mit bewegten Sichtflächen sowie akustisch unterstützte beziehungsweise ausschließlich akustische Werbeanlagen sind nicht zulässig.
(2) Innerhalb der Anbauverbotszone der Bundesstraße 229 sind Werbeanlagen aller Art nicht zulässig.
C Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen (§ 9 (5) und (6) BauGB)
Nachrichtlich übernommen werden
1. Anbauverbotszone der Bundesferstraße B 229 gemäß § 9 (1) FStRG
In einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesferstraße (Anbauverbotszone § 9 (1) FStRG) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung, Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.
2. Anbaubeschränkungszone der Bundesferstraße B 229 gemäß § 9 (2) FStRG
In einer Entfernung von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesferstraße (Anbaubeschränkungszone § 9 (2) FStRG)
- dürfen nur solche baulichen Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Bundesstraßenverkehrs weder durch Lichterwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen noch durch gleichen 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 Bundesferstraße 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 Bundesferstraße nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden.
3. Versorgungsleitungen der Open Grid Europe mit zugehörigem Schutzstreifen von 10 m Breite
Die genaue Lage der Leitungen der Open Grid Europe kann in der Realität von der Darstellung in der Planzeichnung abweichen. Zur Bestimmung der exakten Trassenverläufe der Versorgungsanlagen Nr. 21, 28 und 409 sind diese vor Baubeginn vor Ort durch den Betreiber anzuzeigen zu lassen und mit mittels geeigneter geodätischer Methoden einzumessen. Innerhalb des Schutzstreifens der Versorgungsleitungen ist das Errichten von Gebäuden, Überdachungen und sonstigen baulichen Anlagen unzulässig. Neuanpflanzungen von Bäumen, Hecken und tiefwurzelnden Sträuchern sind grundsätzlich nur außerhalb des Schutzstreifenbereiches zu erfolgen, um eine gegenseitige Beeinträchtigung zu vermeiden.
4. Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen
Die innerhalb des Plangebiets verlaufenden unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die genaue Lage der Leitungen kann in der Realität von der Darstellung abweichen. Bei notwendiger Überbauung oder Verlegung der Leitungen ist eine Abstimmung mit dem zuständigen Betreiber notwendig.
D Hinweis
Artenschutz
Rodungs- und Fällarbeiten sind ausschließlich außerhalb des Brutzeitraums der Vögel, also im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. (29.) Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).
Bei Baustelleneinrichtungen ist ausreichend Abstand zu Gehölzen einzuhalten. Die DIN 18920 sowie RAS-LP4 sind zu beachten.
Die Baustelleneinrichtung hat in einer frostfreien Periode zu erfolgen zwecks möglicher Abwanderung von bodenbewohnenden Tieren.
Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas sind zu berücksichtigen.
Eine großflächige nächtliche Beleuchtung im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung ist zu vermeiden, um einer Störung von Fledermäusen und anderen lichtsensiblen Tierarten entgegenzuwirken. Vermieden werden sollen Streulicht und großräumige Anlockeffekte. Empfehlenswert sind die Verwendung von (insektenneutralen) Leuchtmitteln mit niedrigem UV-Anteil und die Beschränkung der Betriebsdauer der Lampen auf das unbedingt notwendige Maß.
Bodenschutz
Es ist davon auszugehen, dass im Bereich der Wiesenfläche für bestimmte Schadstoffe die Vorsorgewerte nach BBodSchV im Oberboden überschritten werden. Eine Überschreitung der Prüf- bzw. Maßnahmenwerte nach BBodSchV, wodurch eine Gefahrsituation zu erwarten wäre, liegt nicht vor. Um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte bislang nicht überschritten

Bodenabtrag

Bodenabtrag hat grundsätzlich getrennt für Ober- und Unterboden zu erfolgen und es ist eine getrennte Lagerung vorzusehen (DIN 18915 Bodenarbeiten), der Bodenabtrag ist entsprechend dem Baufortschritt sukzessive vorzunehmen.
Ggf. entstehende Bodenverdichtungen sind nach Beendigung der Baumaßnahme wieder zu beheben (z. B. mechanische Tiefenlockerung des Oberbodens).
Kampfmittel
Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen.
Bei Spezialtiefenarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. wird eine Bohrlochdetektion empfohlen.
Bodendenkmal
Beim Auftreten archaischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02208/9030-0, Fax: 02208/9030-22, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsorte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.
Richtfunkverbindungen
Über das Plangebiet verlaufen zahlreiche Richtfunkverbindungen privater Betreiber. Der aktuelle Richtfunkbelegungsstatus 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.
Städtebaulicher Vertrag
Zur Umsetzung des Bebauungsplanes wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Radevormwald und der Investorin geschlossen.
Einsichtnahme in technische Regelwerke
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften sowie Richtlinien anderer Art) können bei der Stadt Radevormwald Stadtplanungs- und Bauaufsichtsammt, Hoherfuhrstr. 13, (2. Obergeschoss), 42477 Radevormwald, eingesehen werden.
Rechtsgrundlagen
Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 194)
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 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Pflanzenschutzverordnung 1990, (PflanzV), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planmaterials 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. 656), zuletzt geändert 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 aktuellen Fassung.
Übersichtskarte
M: 1:5.000
Quelle: www.lim-online.nrw.de / Land NRW (2022)
Stadt Radevormwald
Bebauungsplan Nr. 113
Gewerbegebiet
Röntgenstraße / B229
M 1:500
Stand: 04.03.2024
Planungsbüro:
H+H Stadtplanung
Reinhold und Heide Platte m.B., Stadtplaner
Königsplatz 1-3, 42699 Solingen
Tel. 02121 952 898-33 Fax: 02121 899 941-32
post@h+h-stadtplanung.de

Verfahrensvermerke

Table with 8 columns: Bestandsangaben, Aufstellungsbeschluss, Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, Frühzeitige Beteiligung der Behörden, Öffentliche Auslegung, Beteiligung der Behörden, Satzungsbeschluss, Ausfertigung und Inkrafttreten des Bebauungsplans. Each column contains a description of the step and a signature line for the responsible official.