

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 B „Gebiet Südstadt (westlicher Teil)“ entspricht dem Geltungsbereich des Ursprungsplanes (Bebauungsplan Nr. 38 B, Rechtskraft: 18.01.1975). Der Geltungsbereich ist in der Übersichtskarte dargestellt.

§ 2 Verhältnis zum Ursprungsplan

(1) Innerhalb des Geltungsbereiches ersetzen die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes.

(2) Die im Ursprungsplan getroffenen zeichnerischen Festsetzungen gelten fort.

§ 3 Umstellung der Baunutzungsverordnung

(1) Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 B 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.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

In dem reinen Wohngebiet 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 um bis zu 3,0 m überschreiten, sofern ein Abstand von mind. 3,0 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen eingehalten wird. Die Überschreitungsmöglichkeit gilt nicht für Wintergärten.

(2) Wärmepumpen können die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1,0 m überschreiten.

§ 6 Nebenanlagen

(gem. § 14 BauNVO i. V. m. § 23 (5) BauNVO)

(1) In den Gebieten mit ein- und zweigeschossiger Bebauung sind 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 innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Vorgartenbereiche unzulässig.

(2) In den Gebieten mit drei- und mehrgeschossiger Bebauung 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 3 m zu den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

§ 7 Garagen und überdachte Stellplätze

(gem. § 12 (6) BauNVO)

(1) In den Gebieten WR I o sowie WR II o sind Garagen und überdachte Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO gem. § 12 Abs. 6 BauNVO innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Vorgartenbereiche unzulässig.

(2) In den übrigen Gebieten sind Garagen und überdachte Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur in den hierfür besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Sind keine solcher Flächen festgesetzt, müssen Garagen und überdachte Stellplätze einen Abstand von mindestens 3 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 Belüftung 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 mit ein- und zweigeschossiger Bebauung sind Einfriedungen zur Erschließungsstraße bis zu einer Höhe von 1,20 m, zu sonstigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

(2) In den Gebieten mit drei- und mehrgeschossiger Bebauung 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.

§ 2 Gelände

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf höchstens bis zu 40 cm über der Straßenhöhe liegen.

HINWEISE

Kampfmittel*

Es kann keine Garantie auf Kampfmittelfreiheit im Boden gewährt werden. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten bei Bauarbeiten beim Aushub außergewöhnliche Verfabungen 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.

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.

Ferngasleitungen*

An der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches entlang der Elberfelder Straße befinden sich zwei Ferngasleitungen der Open Grid Europe GmbH. Die Verortung der Ferngasleitungen mit den zugehörigen Schutzstreifen kann der nebenstehenden Abbildung entnommen werden. Sollten bauliche Maßnahmen, wie die Errichtung von Gartenhäusern, Geräteschuppen, Gewächshäusern oder Einfriedungen, innerhalb der Schutzstreifen geplant werden, sind der PLEdoc GmbH die Planungen unter Vorlage von konkreten Planunterlagen anzuzeigen.

* 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

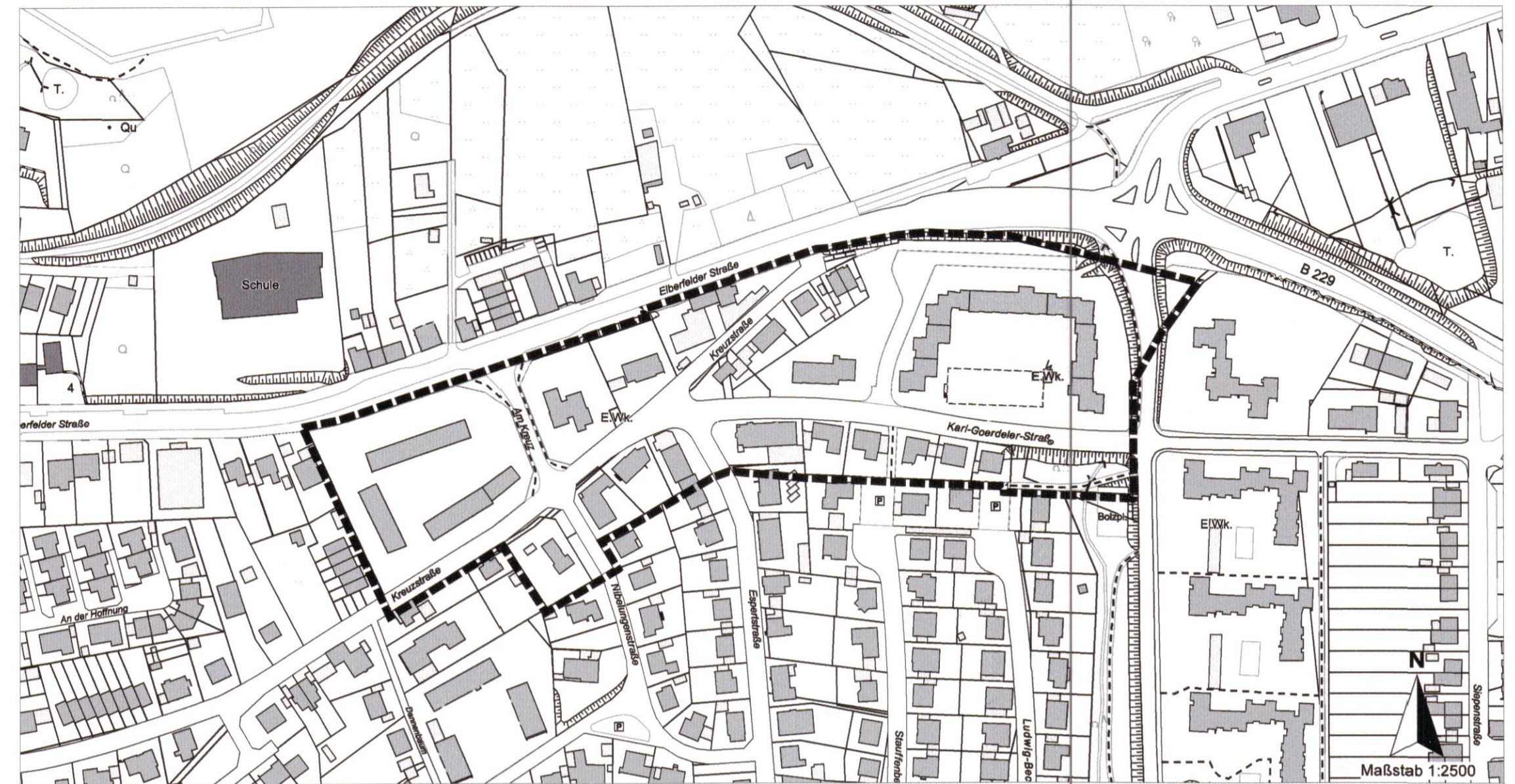
Für die Entwurfsbearbeitung

Radevormwald, den 23. JAN. 2026

Stadt Radevormwald
Der Bürgermeister
Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt

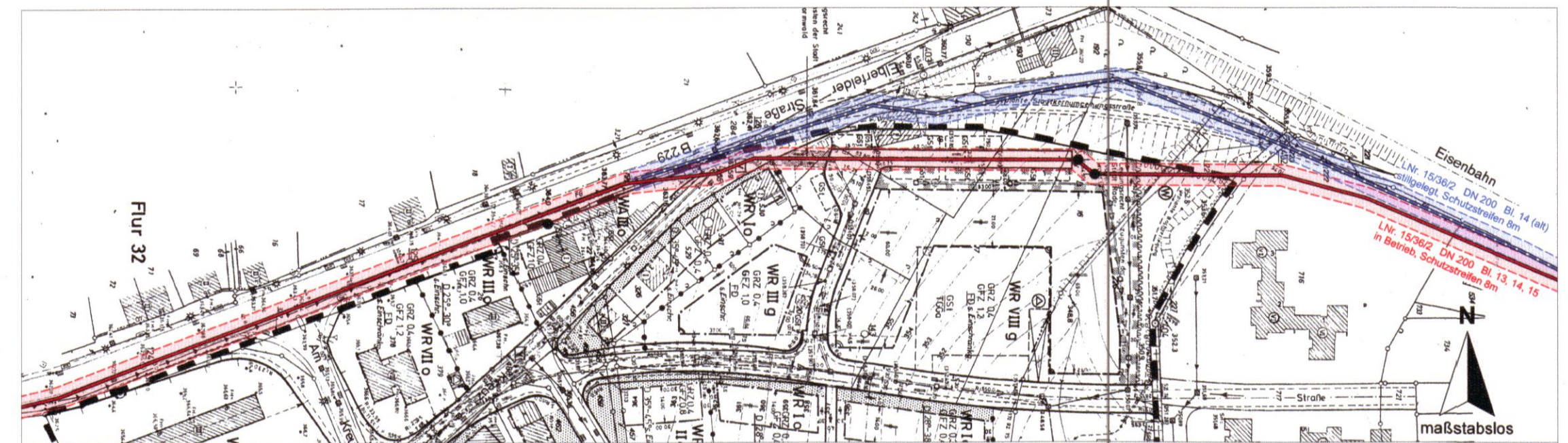
Im Auftrag
B. Wei
Amtsleiter

ÜBERSICHTSKARTE



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 B, 1. Änderung

Plangrundlage: Land NRW (2025) / Katasterbehörde des Oberbergischen Kreises
Maßstab 1:2500



Verortung der Ferngasleitungen mit den zugehörigen Schutzstreifen

Quelle: Bebauungsplan Nr. 38 B, ergänzt durch PLEdoc GmbH

VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 17.09.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 38B, 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 28.03.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Radevormwald, den 23.01.2026
Der Bürgermeister



Veröffentlichung im Internet

Der Bebauungsplanentwurf wurde gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 29.07.2025 bis einschließlich 05.09.2025 im Internet veröffentlicht. Die Veröffentlichung im Internet wurde am 28.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Radevormwald, den 23.01.2026
Der Bürgermeister



Satzungsbeschluss

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt am 20.01.2026 als Satzung beschlossen worden.

Radevormwald, den 23.01.2026
Der Bürgermeister



Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die Ersatzbeteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB hat in der Zeit vom 31.03.2025 bis einschließlich 30.04.2025 stattgefunden.

Radevormwald, den 23.01.2026
Der Bürgermeister



Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB mit Schreiben vom 22.07.2025 über die öffentliche Auslegung informiert und bis einschließlich 05.09.2025 zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.

Radevormwald, den 23.01.2026
Der Bürgermeister



Ausfertigung und Inkrafttreten des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan wurde am 23.01.2026 ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB am 28.04.2026 in Kraft getreten.

Radevormwald, den 04.05.2026
Der Bürgermeister

