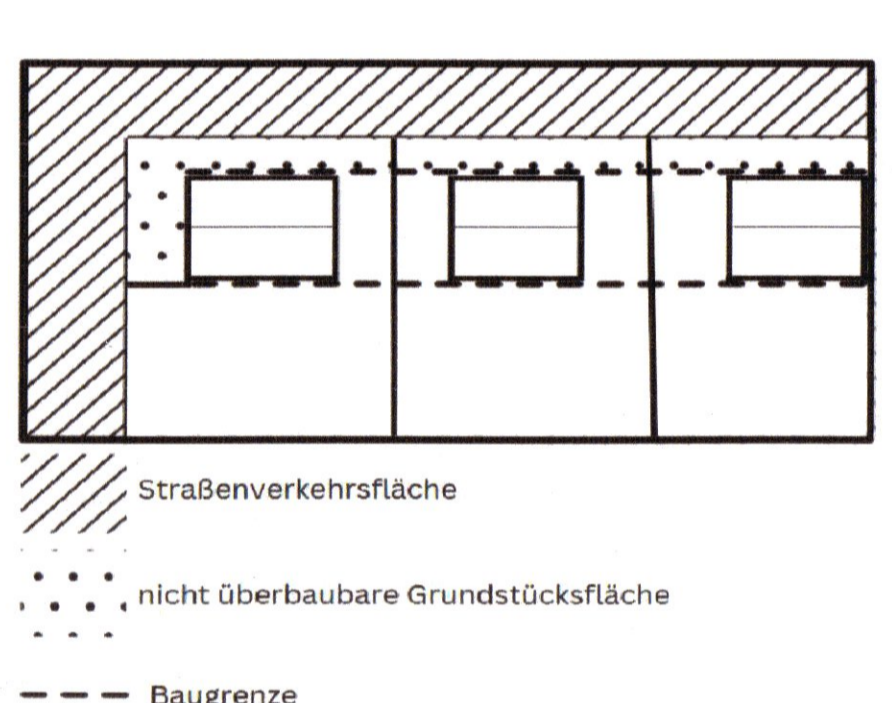


Bebauungsplan Nr. 50 - Am Kollenberg

3. Änderung

Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 i.V.m. der BauNVO)	
§ 1 Geltungsbereich Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 "Am Kollenberg" entspricht dem Geltungsbereich des Ursprungsplans (Bebauungsplan Nr. 50, Rechtskraft: 15.01.1981) mit Ausnahme der durch die 1. Änderung (Rechtskraft: 06.11.1985) und die 2. Änderung (Rechtskraft: 13.03.2001) sowie der durch die Bebauungspläne Nr. 88 (Rechtskraft: 06.12.2000), Nr. 97 (Rechtskraft: 08.05.2013) und Nr. 98 (Rechtskraft: 31.02.2017) überplanten Bereiche. Der Geltungsbereich ist in der Übersichtskarte dargestellt.	
§ 2 Verhältnis zum Ursprungsplan (1) Innerhalb des Geltungsbereichs ersetzen die textlichen Festsetzungen der 3. Änderung die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans. (2) Die im Ursprungsplan getroffenen zeichnerischen Festsetzungen gelten fort.	
§ 3 Umstellung der Bauutzungsverordnung (1) Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 findet ausschließlich die Bauutzungsverordnung 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 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO In den festgesetzten sonstigen Sondergebieten (SO) sind gem. § 11 Abs. 2 BauNVO nur Vorhaben zur Errichtung und Betreibung von Schulungs- und Erholungsheimen zulässig.	
§ 5 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO (1) In den reinen Wohngebieten mit einer festgesetzten GRZ von 0,1 kann eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,2 zugelassen werden. (2) In den reinen Wohngebieten mit einer festgesetzten GRZ von 0,15 kann eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,3 zugelassen werden. (3) In den reinen Wohngebieten mit einer festgesetzten GRZ von 0,25 kann eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 zugelassen werden.	
§ 6 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 sie nicht in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der vorderen Baugrenze und der Verkehrsfläche errichtet werden. Bei diesem Bereich handelt es sich um einen halb öffentlichen Übergangsbereich entlang der straßenseitigen, vorderen Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen / Gebäude von in der Regel 3 m - 10 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücks- / Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks. (Siehe Abbildung)	
 <p> Straßenverkehrsfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche Baugrenze </p>	(2) Wärmepumpen können die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1,0 m überschreiten
§ 7 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO i.V.m. § 23 (5) BauNVO In den reinen Wohngebieten dürfen 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 nicht in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der vorderen Baugrenze und der Verkehrsfläche errichtet werden. Bei diesem Bereich handelt es sich um einen halb öffentlichen Übergangsbereich entlang der straßenseitigen, vorderen Baugrenze / Gebäude mit einem Abstand der Baugrenzen von in der Regel 3 m - 10 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücks- / Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks. (siehe Abbildung § 6 Abs. 1)	
§ 8 Garagen und überdeckte Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO In den reinen Wohngebieten dürfen Garagen und überdeckte Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nicht in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen vorderer Baugrenze und der Verkehrsfläche errichtet werden. Bei diesem Bereich handelt es sich um einen halb öffentlichen Übergangsbereich entlang der straßenseitigen, vorderen Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen / Gebäude von in der Regel 3 m - 10 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücks- / Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks. (siehe Abbildung § 6 Abs. 1)	
§ 9 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 (Photovoltaikanlagen) zu installieren und zu betreiben, sind die Dachflächen von neu zu errichtenden Hauptgebäuden und deren Anbauten mit Dachneigungen von 0° - 15° sowie die Dachflächen von Garagen und Carports als mindestens extensiv begrünzte 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 Be- und Entlüftung und der Aufnahme technischer Anlagen dienen oder als Dachterrassen genutzt werden.	
II Örtliche Bauvorschriften (gem. § 89 BauNVO i.V.m. § 9 (4) BauGB)	
§ 1 Einfriedungen Einfriedungen zur Erschließungsstraße sind bis zu einer Höhe von 1,20 m, zu sonstigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.	
§ 2 Ausbildung von Dächern (1) Die Dachneigung und Dachformen sind der jeweils angrenzenden vorhandenen Bebauung anzupassen. Flachdächer sind unzulässig, ausgenommen hiervon sind die Dachflächen von dem Hauptgebäude untergeordneten Anbauten. (2) Als Dacheindeckung sind nur dunkle, altfarbene Dachziegel oder Schiefer zulässig.	

* Ergänzung erfolgte nach den Verfahren gemäß § 3 (2) BauGB sowie § 4 (2) BauGB

Hinweise

Altlastenverdachtsflächen Für das Plangebiet liegen drei Eintragungen im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster des Oberbergischen Kreises vor (siehe unten stehende Abbildung). Vor einer baulichen Nutzung der Flächen sind, in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde, ggf. umweltgeologische Untersuchungen durchzuführen.
1. Bei der westlichen Fläche (Telegrafenstr. 47) handelt es sich um eine Altablagerung, welche bei den Bauarbeiten für eine Geländeterrassierung gefunden wurde. Sie ist beim Umweltamt des Oberbergischen Kreises mit dem Status „sanierete Fläche für bestimmte Nutzung“ eingetragen, da das belastete Material mit ausreichend sauberem Erdaushub überdeckt wurde. Sofern hier keine Tiefbauarbeiten geplant sind, besteht kein weiterer Handlungsbedarf.
2. Bei der Altablagerung "Kollenberg" auf dem Sportplatz ist vor jeglichen Bodenarbeiten erst eine Gefährdungsabschätzung gem. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) durchzuführen. Diese richtet sich nach den in den §§ 12 ff. BBodSchV n.F. genannten Kriterien und ist durch einen gem. § 18 BBodSchG fachlich versierten Gutachter durchzuführen.
3. Die im Nordosten des Plangebiets befindliche Eintragung ist nur eine Vermerkung und noch ohne Verdachtsbewertung. Es handelt sich um den Standort einer gemeldeten Schießanlage (zugehörig zur Landessportschule). Hier wäre bei baulichen Änderungen vorab zu klären, ob mit bleihaltiger Munition und/oder auf PAK-haltige Tontauben geschossen wurde. Wenn dem nicht so ist, kann der Altlastenverdacht für den Schießstand ausgeräumt werden. Außerdem geht aus den Unterlagen des Umweltamtes nicht hervor, inwieweit auf dem Tennisplatz in der Vergangenheit mit dioxinhaltiger Asche umgegangen wurde.
Kampfmittel* Es kann keine Garantie auf Kampfmittelfreiheit im Boden gewährt werden. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten bei Bauarbeiten beim Aushub außergewöhnliche Verfärbungen festgestellt werden oder Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmitteldienst zu benachrichtigen. Bei der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten 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 dies schadlos erfolgen, und ist rechtzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

* Ergänzung erfolgte nach der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Verfahren

Aufstellungsbeschluss Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 17.09.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50, 3. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 28.03.2025 ortsüblich bekannt gemacht.	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit Die Ersatzbeteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a (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	Radevormwald, den 23.01.2026  Der Bürgermeister
Veröffentlichung im Internet Der Bebauungsplan wurde gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 29.07.2025 bis einschließlich 05.09.2025 im Internet veröffentlicht. Die Veröffentlichung wurde am 28.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht.	Beteiligung der Behörden, sonstiger 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	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.	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 28.01.2026 in Kraft getreten.
Radevormwald, den 23.01.2026  Der Bürgermeister	Radevormwald, den 01.05.2026  Der Bürgermeister
Für die Entwurfsbearbeitung Radevormwald, den 23. JAN. 2026 Im Auftrag  Der Bürgermeister Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt Amtleiter	

Übersichtskarte

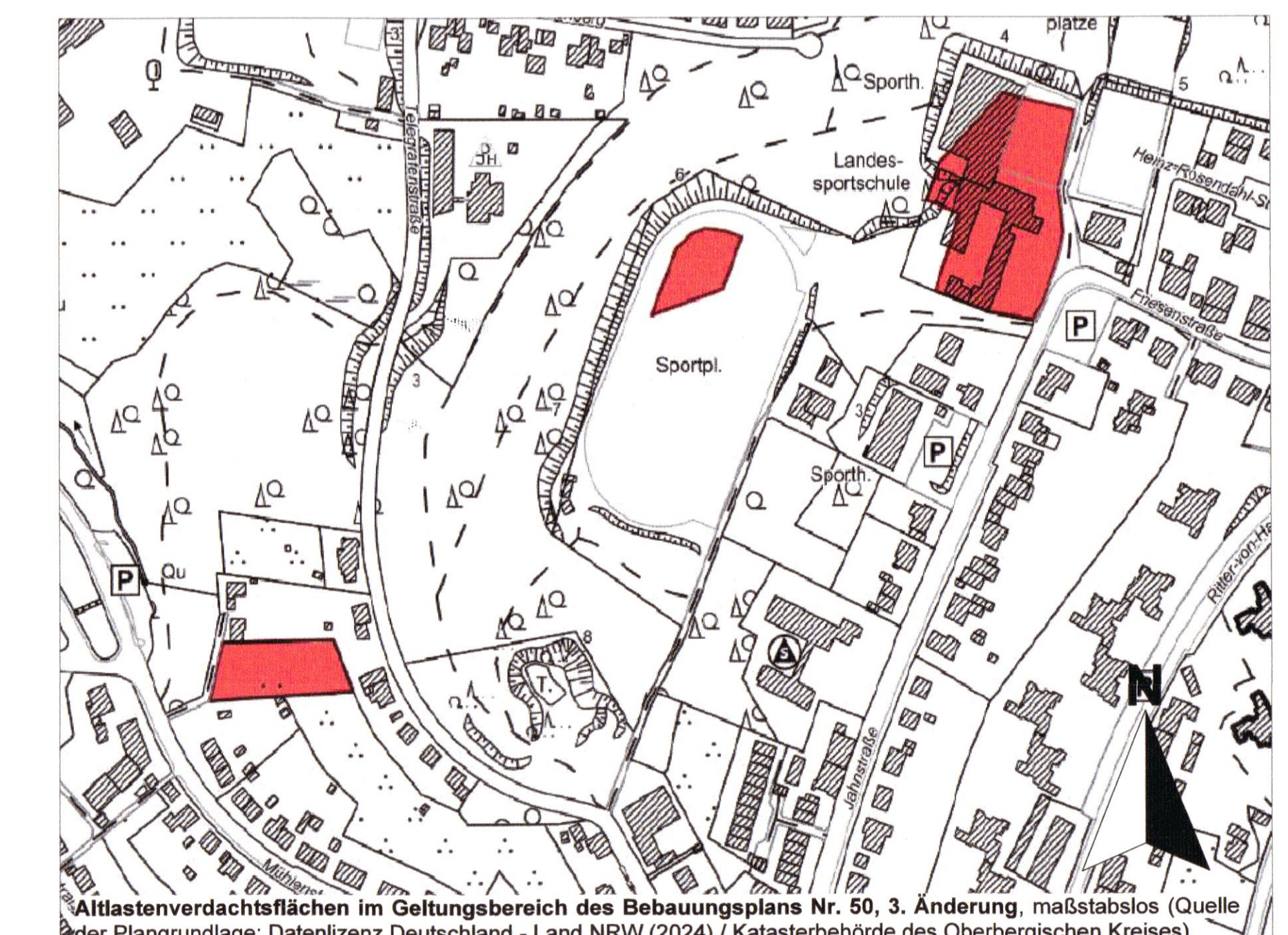


Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 50, 3. Änderung

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

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.
Bauutzungsverordnung (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.
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.
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) , Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Plangebietes 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.



Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 50, 3. Änderung, maßstablos (Quelle der Plangrundlage: Datenlizenz Deutschland - Land NRW (2024) / Katasterbehörde des Oberbergischen Kreises)