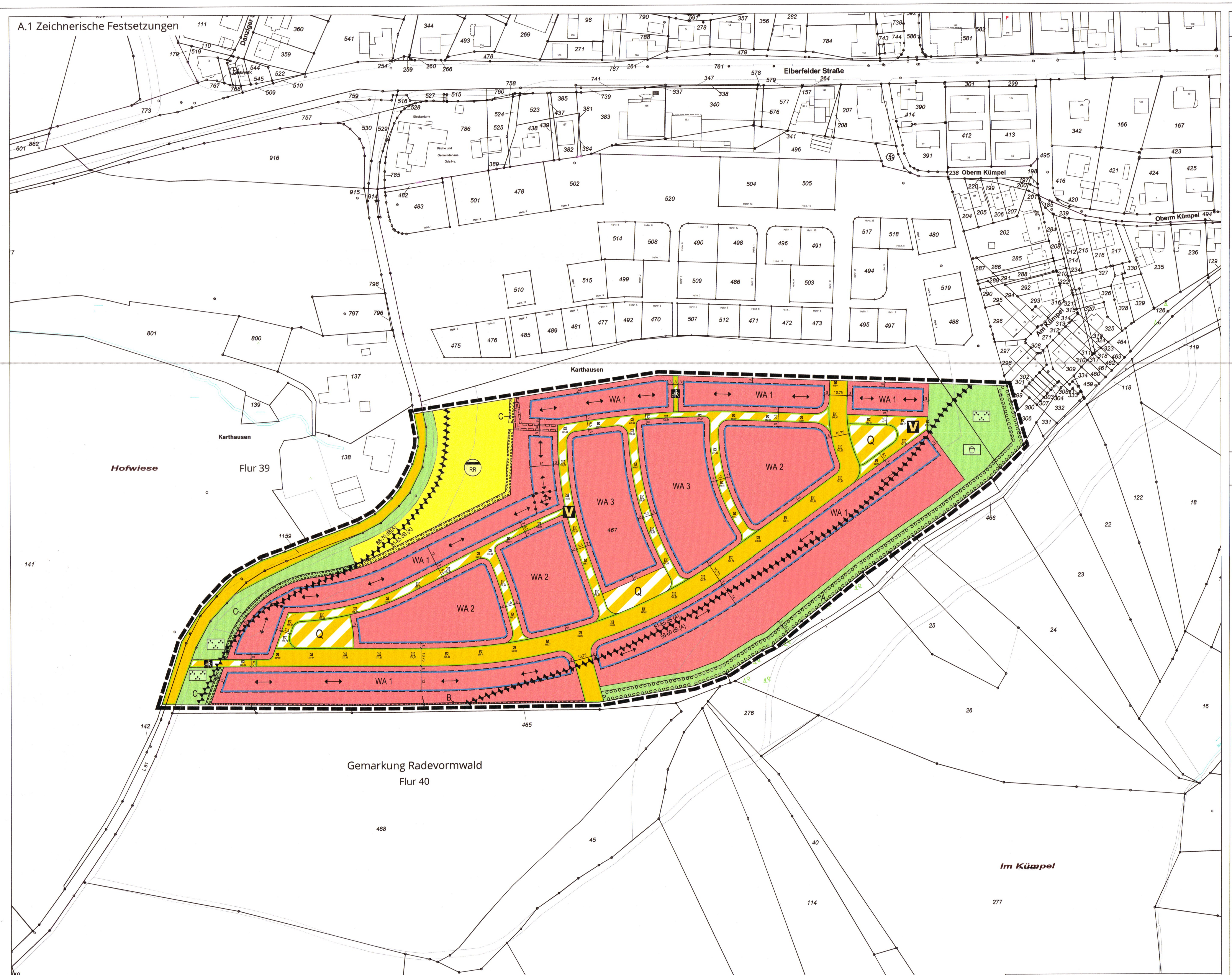
A.1 Zeichnerische Festsetzungen



WA 1	
0,4	(0,8)
II	o
FH 11,0 m	
GD	

WA 2	
0,4	(0,8)
II	o
GH 11,0 m	
FD	GD

WA 3		
0,5	(1,0)	
II	o	300 m²
GH 7,0 m		
FD	GD	

Plangrundlage
Die vorliegende Planungsgrundlage ist ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster-informationssystem (ALKIS). Die Karte wurde durch Digitalisierung der alten Liegenschaftskarte unter Berücksichtigung koordinierter Punkte erstellt. Eine örtliche Überprüfung des Gebäudebestandes hat nicht stattgefunden. Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom 15.04.2024 überein. Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung eindeutig ist.

Wiehl, den 12.02.2026

Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster

(Siegel)

Aufstellungsbeschluss
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Radevormwald hat am 09.03.2023 beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 (1) BauGB aufzustellen.
Der Beschluss wurde am 26.06.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Radevormwald, den 24. FEB. 2026

Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 28.06.2024 bis 29.07.2024 durch die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung statt.
Ort und Zeit der Veröffentlichung im Internet sowie der öffentlichen Auslegung wurden am 26.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB ist gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 01.07.2024 bis 01.08.2024 erfolgt.

Radevormwald, den 24. FEB. 2026

Bürgermeister

Veröffentlichung
Dieser Plan wurde als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 29.07.2025 bis 05.09.2025 im Internet veröffentlicht sowie öffentlich ausgelegt.
Die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung wurde am 28.07.2025 ortsüblich bekanntgemacht.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB ist gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 29.07.2025 bis 05.09.2025 erfolgt.

Radevormwald, den 24. FEB. 2026

Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666) vom Rat der Stadt am 20.01.2026 als Satzung beschlossen worden.

Radevormwald, den 24. FEB. 2026.

Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss ist am 29.04.2026 ortsüblich bekannt gemacht worden. Nach Durchführung der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Radevormwald, den 05.05.26

Bürgermeister

Übereinstimmungserklärung
Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem Beschluss des Rates der Stadt vom 20.01.2026 übereinstimmt und dass nach § 2 (1) und (2) der Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist.

Ausfertigung: 24. 02. 2026

Radevormwald, den 05.05.26

Bürgermeister

B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I S. 323);

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.07.2024 (GV. NRW. S. 444);

Das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470);

Das Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG) vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 8 des Gesetzes vom 11.03.2025 (GV. NRW. S. 288);

Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) geändert in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 487), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 16 des Gesetzes vom 11.03.2025 (GV. NRW. S. 288);

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. 05 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.02.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58);

Das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung vom 31. 07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

Anmerkung
Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Radevormwald, Hohenfuhrstr. 13, 42477 Radevormwald einsehbar.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1–15 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet -WA- gem. § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind gem. § 4 (2) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden mit einer Verkaufsfläche bis zu max. 150 m², Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht zulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO die nach § 4 (3) Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16–21 BauNVO

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Göße der Baugrundstücke, Vollgeschosse

z.B. 0,4 — maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

300 m² — maximal zulässige Größe der Baugrundstücke

z.B. (0,8) — maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen

FH 11,0 m — maximal zulässige Firsthöhe in Metern

z.B. GH 7,0 m — maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern

Obere Höhenbezugspunkte
Als Firsthöhe (FH) gilt die Oberkante der Dachhaut am First (Firstabdeckung).
Als Gebäudehöhe (GH) gilt beim geneigten Dach die Oberkante der Dachhaut am First sowie beim Flachdach der oberste Gebäudeabschluss.

Unterer Höhenbezugspunkt
Der untere Bezugspunkt ist jeweils die Höhe der Straßengradiente der mittig vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche. Dieser Bezugspunkt ist auf der Grundlage der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkte entlang der Straßengradiente für das jeweilige Gebäude eindeutig durch Interpolation ermittelbar.
Bei Grundstücken, die an verschiedene öffentliche Verkehrsflächen anschließen gilt folgende Gewichtung: Es gelten die Bezugspunkte innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche, als Haupterschließungsstraße, wenn das Grundstück mit mindestens einer Seite an diese öffentliche Verkehrsfläche angrenzt. Bei Grundstücken, die mit keiner Grundstücksgrenze an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen angrenzen, gelten die im Plan angegeben Höhen der jeweils angrenzenden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

C.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO

o — offene Bauweise

Baugrenze
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.
Hiervon unbenommen bleiben landesrechtliche Regelungen z. B. zu Abstandflächen.
Wärmepumpen können die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1,0 m überschreiten.

Hauptfirstrichtung
Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 30 m² sind so zu errichten, dass ihre Firstrichtung parallel zu der in den Plandarstellungen festgesetzten Firstrichtung ausgerichtet ist. Geringfügige Abweichungen bis zu 3° sind möglich. Die Regelungen zur Firstrichtung gelten nicht für Nebengebäude mit einer Grundfläche von weniger als 30 m².

Hauptfirstrichtung kann in Richtung der westlich oder nördlich angrenzenden Bereiche gewählt werden

überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

Im Plangebiet sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO allgemein zulässig. Davon ausgenommen sind die festgesetzten Vorgartenbereiche (vgl. D. Örtliche Bauvorschriften). Garagen und Carports sind nach § 12 BauNVO ebenfalls allgemein zulässig, müssen allerdings mindestens einen Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsseite einhalten.
Garagen und Carports, die mit ihrer Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen (auch an Fuß- und Radwege) oder öffentliche Grünflächen grenzen, dürfen nur mit ausreichend Abstand (mindestens 0,50 m) für eine Begrünung errichtet werden. Innerhalb dieser Abstandsfläche ist eine Heckenanpflanzung oder dichte Berankung vorzusehen. Geeignete Gehölzarten sind der Artenliste B und C unter Festsetzung C.10 zu entnehmen.

C.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Im Plangebiet sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

C.7 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg mit Anschluss an die Landesstraße L 81 darf im Falle der Nichtnutzbarkeit des im Bebauungsplans Nr. 108 „Wohngebiet Karthausen, Bauabschnitt 1“ vorgesehenen Anschlusses an die Landesstraße L 81 ausnahmsweise temporär als Notzufahrt durch Kraftfahrzeuge befahren werden.

Q — Zweckbestimmung: Quartiersplatz (Spiel- und Aufenthaltsbereiche, Retentions- und Versickerungsflächen, öffentliche Parkplätze, Abstellanlagen für Fahrräder, E-Roller u. ä.)

C.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

RR — Zweckbestimmung: Regenrückhaltung
Die festgesetzten Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser, Zweckbestimmung: Regenrückhaltung sind oberirdisch zu begrünen und naturnah zu gestalten.

C.9 Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Parkanlage

Zweckbestimmung: Spielplatz

C.10 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
Innerhalb der festgesetzten Anpflanzungsfläche A sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher in einem Pflanzverband von 1,5 m x 1,5 m anzupflanzen. Dabei ist mindestens je angefangene 200 m² Pflanzfläche ein Baum 2. Ordnung (Bäume mit einer Endhöhe bis 20 m) in der Mindestpflanzqualität eines Stammumfangs von 18 bis 20 cm anzupflanzen. Sträucher sind in der Mindestpflanzqualität einer Höhe von 60 bis 100 cm anzupflanzen. Die An- und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen.
Innerhalb der festgesetzten Anpflanzungsfläche A ist zur Herstellung einer Fuß- und Radwegeverbindung eine Unterbrechung in einer Breite von maximal 5 m zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Anpflanzungsfläche B ist mindestens eine einreihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m. Als Mindestpflanzqualität sind 1x verpflanzte Sträucher mit einer Mindesttriebzahl von vier Trieben und einer Höhe von 60 bis 100 cm zu wählen. Geeignete Arten sind der beispielhaften Artenliste C zu entnehmen.

Innerhalb der festgesetzten Anpflanzungsfläche C ist mindestens eine zweireihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m in und 1,5 m zwischen den Reihen. Als Mindestpflanzqualität sind 1x verpflanzte Sträucher mit einer Mindesttriebzahl von vier Trieben und einer Höhe von 60 bis 100 cm zu wählen. Geeignete Arten sind der beispielhaften Artenliste C zu entnehmen.

Straßenraumbegrünung (Straßenbäume)
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind mindestens 25 standortgerechte, mindestens mittelkronige Laubbäume in der Mindestpflanzqualität eines Stammumfangs von 20 bis 25 cm anzupflanzen. Die Pflanzbeete sind mit einer Pflanzgrube von mindestens 12 m³ bei mindestens 1,50 m Tiefe anzulegen. Die offene Bodenfläche ist dauerhaft zu begrünen.
Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen. Geeignete Baumarten sind der Artenliste A zu entnehmen.

Begrünung von Stellplatzanlagen
Je 4 ebenerdige offene PKW-Stellplätze (keine Garagen oder Carports) ist ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum, in der Mindestpflanzqualität eines Stammumfangs von 20 bis 25 cm, anzupflanzen. Die Pflanzbeete sind mit einer Pflanzgrube von mindestens 12 m³ bei mindestens 1,50 m Tiefe anzulegen. Die offene Bodenfläche ist dauerhaft zu begrünen.
Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen. Geeignete Baumarten sind der Artenliste A zu entnehmen.

Begrünung von Dachflächen
Die Dachflächen von Hauptgebäuden mit Flachdächern sind zu mindestens 70 % sowie die Dachflächen von Garagen und Carports zu 100 % gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB als begrünte Dachflächen auszuführen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die begrünten Dachflächen sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 10 cm.

Baumanpflanzung auf privaten Grundstücksflächen
Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete ist ab 300 m² Baugrundstück pro Grundstück entweder mindestens ein standortgerechter hochstämmiger Obstbaum (8–10 cm Stammumfang, gemessen in 1 m über Grund) oder ein standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, 12– 14 cm Stammumfang) aus der Gehölzliste der Landschaftspläne des Oberbergischen Kreises zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe Abschnitt E. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt).

Beschaffenheit von Stellplatzflächen und Zufahrten
Für die Befestigung von Zufahrten und offenen Stellplatzflächen ist ausschließlich wasser- und luftdurchlässiger Aufbau mit einem Mindestversickerungswert von 540 l/s*ha zu verwenden. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind somit unzulässig.

Beispielhafte Artenlisten zu Baum- und Gehölzpflanzungen

Artenliste A (Straßen- und Stellplatzbäume)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Amberbaum (Liquidambar styraciflua)
- Zerreiche (Quercus cerris)
- Traubeneiche (Quercus petraea)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Kaiserlinde (Tilia europaea ‚Pallida‘)

Artenliste B (Kletterpflanzen)
- Gemeine Rebe (Clematis in Arten und Sorten)
- Efeu (Hedera helix)
- Geißblatt (Lonicera in Arten und Sorten)
- Wilder Wein (Parthenoicissus quinquefolia)
- Wilder Wein (Parthenoicissus tricuspidata)
- Schlingknöterich (Polygonum aubertii)

Artenliste C (lebende Einfriedungen)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Gewöhnliche Berberitze (Berberis vulgaris)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Stechpalme (Ilex crenata)
- Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare)
- Gewöhnliche Eibe (Taxus baccata)

C.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

L — Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

C.12 Ausschluss luftverunreinigender Stoffe und Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien gem. § 9 (1) Nr. 23 BauGB

Im gesamten Plangebiet dürfen für die Wärme- und Warmwassererzeugung keine fossilen Brennstoffe verwendet werden.

C.13 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

z.B. 56-60 db (A) — Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Es wird empfohlen, die Grundrissgestaltung innerhalb von Gebäuden und Gebäudeteilen zu Wohnzwecken so vorzunehmen, dass Wohn- und Schlafräume, bzw. Räume zum dauerhaften Aufenthalt nach Süden und Osten zur Honsberger Straße und zur Elberfelder Straße abgewandt errichtet werden.

In den Bereichen der jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegel sind folgende abgeschätzte erforderliche Schalldämmmaße (erf. R'/w,res gemäß DIN 4109) durch die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen einzuhalten:

Maßgebl. Außenlärmpegel La in dB(A)	Lärmpegelbereich	erf. R' w,res des Außenbauteils Wohn- und Übernachtungsräume, Unterrichtsräume und ähnliches	erf. R' w,res des Außenbauteils Büroräume und ähnliches
56 bis 60	II	30 dB	25 dB
61 bis 65	III	35 dB	30 dB
66 bis 70	IV	40 dB	35 dB

Die maßgeblichen Außenlärmpegel beziehen sich auf Schlafräume im Nachtzeitraum. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den erforderlichen Schallschutz sicherzustellen (z. B. für nicht zum Schlafen genutzten Räumen).

Schallschutzfenster sind nur im geschlossenen Zustand voll wirksam. Gemäß DIN 4109 ist auf einen ausreichenden Luftwechsel zu achten. Dies gilt insbesondere für Schlafräume, Kinderzimmer und Gästeräume. Ein ausreichender Luftwechsel kann durch geeignete schallgedämmte Lüftungen erreicht werden. Daher sind in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern im gesamten Plangebiet bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte, gemäß DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau -, aufweisen.

Entsprechend der DIN 4109-2:2018-01 gilt für die den maßgeblichen Lärmquellen abgewandten Gebäudeseiten die Regelung, dass bei offener Bebauung der Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis um 5 dB bzw. einen Lärmpegelbereich abgesenkt werden darf. Sofern durch einen Sachverständigen geringe maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 ermittelt werden, kann hier von den im Bebauungsplan festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln abgewichen werden.

D. Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW i. V. m. § 9 (4) BauGB

Dachform
GD — Im Plangebiet sind als geneigtes Dach ausschließlich Sattel-, Walm- und Zeltdächer zulässig.

FD — Flachdach 0°-5°

Dacheindeckung, Material, Farbe
Im Plangebiet sind nur Dacheindeckungen mit matten und seidenmatten Oberflächen zulässig.
Reflektierende Oberflächen wie z. B. glänzend glasierte Dachpfannen und glänzende Metalleindeckungen sind nicht zulässig.
Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall sind unzulässig.

Nutzung solarer Energie
Bei geneigten Dächern sind Solaranlagen bei der Anbringung auf der Dachfläche in gleicher Neigung auszurichten. Aufgeständerte, nicht zur Dachfläche parallel verlaufende Anlagen sind unzulässig.

Vorgartenbereiche
Als Vorgarten gilt der nicht überbaubare bzw. nicht überbaute Grundstücksstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halb öffentlicher Übergangsbereich entlang der straßenseitigen, vorderen Baugrenzen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücks-/Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks bis zur Gebäudekante (siehe Schaubild). Gärten/Flächen mit Süderschließung, deren Wohngärten zwischen Verkehrsfläche und Gebäude angeordnet sind, fallen ausdrücklich nicht hierunter.
Die folgende Skizze veranschaulicht den im Sinne der Planung gültigen Bereich eines Vorgartens:

Vorgärten sind bis auf die notwendige Erschließung (Zufahrt zu Garagen/Carport, Zuwegung zum Eingang) zu begrünen und gärtnerisch zu nutzen. Der Einbau von (Zier-)Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien ist unzulässig.
Nebenanlagen, Garagen und Carports sind im Vorgartenbereich nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind offene Stellplätze senkrecht zur Erschließungsstraße, Standplätze für Abfallbehälter und Stellplätze für Fahrräder sowie notwendige Stützmauern, Hauseingangsüberdachungen, Kellerschächte und Wärmepumpen.
Bei Eckgrundstücken können Garagen oder Carports innerhalb der Vorgartenbereiche in den Abstandsflächen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zugelassen werden, wenn eine Unterbringung an anderer Stelle des Baugrundstücks nicht möglich ist (z. B. bei Doppelhäusern).
Allerdings dürfen Zufahrten von Eckgrundstücken, die überwiegend innerhalb der Vorgartenbereiche liegen, eine Gesamtlänge von 7,0 m nicht überschreiten.

Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen sind innerhalb der festgesetzten Vorgartenbereiche nur als lebende Einfriedungen (Hecken) in einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Innerhalb der Hecke sowie rückwärtig zur Gartenseite (von der Straßenseite abgewandt) sind auch Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabgitter sowie Holz möglich. Die Heckenanpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfallende Gehölze sind entsprechend nachzupflanzen. Geeignete Gehölze sind der Artenliste C zu entnehmen.

Anzahl der Stellplätze
Gemäß § 89 (1) Nr. 4 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB wird festgesetzt, dass auf den privaten Baugrundstücken pro Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze zu errichten sind.
Mehrere einer Wohnung zugeordnete Stellplätze dürfen ohne separate Anfahrbarkeit hintereinander liegen.

E. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

vorhandene Bebauung

467 — Flurstücksnummer

vorhandene Flurstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Flur 40 — Flurbezeichnung

Flurgrenze

Maßzahl (in m)

Bergbau
Das Plangebiet befindet sich über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Ziska“. Die letzte Eigentümerin dieses Bergwerksfeldes ist nicht mehr erreichbar und eine entsprechende Rechtsnachfolgerin ist nicht bekannt. Im Plangebiet ist nach aktuellem Kenntnisstand kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Demnach ist nicht mit bergbaulichen Einwirkungen zu rechnen.

Artenschutz
Baumaßnahmen/Rodung
Bei allen Bau-, Umbau- und Abrissmaßnahmen sowie allen Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden.

Vermeidung von Lichtimmissionen
Aus Gründen des Artenschutzes sollen zur Außenbeleuchtung nur Lampen mit einem UV-armen Lichtspektrum (bei Einsatz von LED-Leuchten sind warmweiße LED-Leuchtmittel zu verwenden), die möglichst niedrig zu installieren sind, zum Einsatz kommen. Es sollten geschlossene Lampenkörper mit Abblendung nach oben und zu den Seiten verwendet werden. Wände dürfen nicht angestrahlt werden. Auf nächtliche Beleuchtung sowie beleuchtete Werbeflächen ist generell zu verzichten.

Bodendenkmalpflege
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Brandschutz
Für Allgemeine Wohngebiete (WA) muss eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt werden. Die Löschwassermenge ist jeweils in einem Radius von 300 m vorzuhalten. Die Entfernung zum nächsten Hydranten darf 75 m Luftlinie nicht überschreiten. Des Weiteren wird auf den § 5 der BauO NRW hingewiesen, damit die Zufahrten zu den jetzigen und zukünftigen Objekten auch für den Rettungsdienst und die Feuerwehr nach DIN 14090 gegeben sind.

Lichtimmissionen zur Landesstraße
Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass Beleuchtungsanlagen mit Wirkung zu der L 81 so aufzustellen und abzuschirmen sind, dass der Verkehr auf dieser klassifizierten Straße weder behindert noch geblendet wird. Werbeanlagen bedürfen hierbei der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

Schutz und Erhalt der Bäume und Gehölze
Während der Bauarbeiten sind Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Bäume und Gehölze vorzunehmen.

Oberboden
Der auf den Baugrundstücken im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene und ausgehobene Oberboden hat nach Möglichkeit auf den Grundstücken zu verbleiben.

Gehölzliste der Landschaftspläne des Oberbergischen Kreises

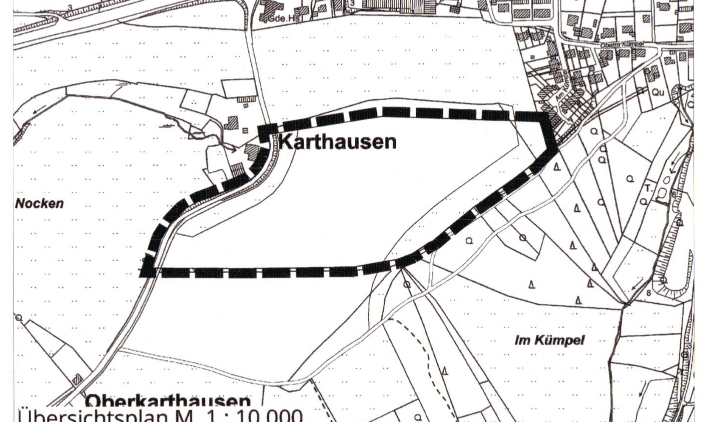
Laubbäume		
Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname	Standortpräferenz
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	suboptimal
Acer campestre	Feldahorn	suboptimal
Betula pendula	Hängebirke	optimal
Carpinus betulus	Hainbuche	suboptimal
Corylus avellana	Hasel	optimal
Crataegus spec.	Weißdorn	optimal
Fagus sylvatica	Rotbuche	optimal
Frangula alnus	Faulbaum	optimal
Ilex aquifolium	Stechpalme	optimal
Malus sylvestris Holzapfel	Holzapfel	optimal
Populus tremula	Zitterpappel	optimal
Prunus avium	Vogelkirsche	suboptimal
Prunus spinosa	Schlehe	optimal
Pyrus pyraster	Wildbirne	optimal
Quercus petraea	Traubeneiche	optimal
Rosa arvensis	Feldrose	optimal
Rosa canina	Hundsrose	optimal
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	optimal
Salix caprea	Salweide	suboptimal
Salix cinerea	Grauweide	suboptimal
Sambucus racemosa	Roter Holunder	optimal

Obstbäume	
Äpfel	Birnen
Baumanns Renette	Boscs Flaschenbirne
Bäumchesapfel	Clapps Liebling
Boskoop (Schöner/Roter)	Doppelte Phillippsbirne
Croncels	Gellerts Butterbirne
Danziger Kantapfel	Gräfin von Paris
Geheimrat Dr. Oldenburg	Grä(h)ling
Gelber Edelapfel	Gute Graue
Graue Französische Renette und Graue Herbstrenette (Rabau)	Gute Luise
	Köstliche von Charneux
Grünapfel (Westerwälder)	Martinsbirne (Trockener Martin)
Jakob Lebel	Neue Poiteau
Kaiser Wilhelm (Peter Broich)	Pastorenbirne
Krügers Dickstiel	
Landsberger Renette	Süßkirschen
Lanes Prinz Albert	Büttners Rote Knorpel
Luxemburger Renette	Dönissens Gelbe Knorpel
Luxemburger Triumph	Große Prinzessin
Ontario	Große Schwarze Knorpel
Paafenapfel	Hedelfinger
Prinzenapfel	Regina
Riesenboiken	Schneiders Späte Knorpel
Rheinischer Bohnapfel	
Rheinischer Krummstiel	Sauerkirschen
Rheinische Schafsnase	Schattenmorelle
Roter Bellefleur	Kelleriis 16 (Morellenfeuer)
Roter Eiserapfel	
Rote Sternrenette	Pflaumen, Zwetschen
Schöner aus Nordhausen	Bühler Frühzwetsche
Seidenhemdchen	Hauszwetsche
Tulpenapfel	Ontariopflaume
Weißer Klarapfel	Viktoriapflaume
	Wangenheims Frühzwetsche
Mirabellen, Renekloden	The Czar
Graf Althanns Reneklode	Gelber/Roter Spilling, Kriechen, Zibarten und andere Wildpflaumen
Große Grüne Reneklode	
Nancymirabelle	

Stadt Radevormwald

Bebauungsplan Nr. 109
„Wohngebiet Karthausen, Bauabschnitt 2“

Verfahrensstand: Satzung gem. § 10 (1) BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

0 20 40 60 80m

Maßstab im Original 1 : 1.000

Norden

18.09.2025 VS

Drees & Huesmann
Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon +49 5205 7298-0
fax +49 5205 7298-22
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de