

Entwurf VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon: 02431 - 97318 0, eMail: info@vdh.com	1. Aufstellung Der Ausschuss der Stadt Neuenrade hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplan für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Der Vorentwurf dieses Planes hat zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Neuenrade am in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	5. Auslegungsbeschluss Der Ausschuss der Stadt Neuenrade hat am beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	7. Beteiligung der Behörden Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom aufgefordert, bis zum zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	9. Ausfertigung Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Datum / Unterschrift Bürgermeister
Plangrundlage Dieser Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Katasters des Märkischen Kreises mit Stand vom November 2024 erstellt.	2. Bekanntmachung der Aufstellung Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Stadt Neuenrade am ortsüblich bekannt gemacht. Datum / Unterschrift Bürgermeister	4. Frühzeitige Behördenbeteiligung Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum hierzu zu äußern. Datum / Unterschrift Bürgermeister	6. Öffentliche Auslegung Der Ausschuss der Stadt Neuenrade hat den Bebauungsplan am gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	8. Satzungsbeschluss Der Ausschuss der Stadt Neuenrade hat den Bebauungsplan am gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	10. Bekanntmachung Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am im Amtsblatt der Stadt Neuenrade gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft. Datum / Unterschrift Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - In dem Im Mischgebiet (MI) sind die folgenden Nutzung gemäß § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO nicht zulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Im Mischgebiet (MI) sind Vergnügungsstätten (Spielehallen, Spielkasinos, Spielbanken, Wettbüros im Sinne einer Vergnügungsstätte, Swingerclubs, Sexshops, Bordelle, Nachbars, Betriebe mit Sexualdarstellungen im Sinne von Vergnügungsstätten) weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 a BauGB)
 - Die Gebäudehöhe wird gemessen in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN).
 - Die Gebäudehöhe (GH) wird als die Oberkante der Dachhaut definiert. Bei der Ausbildung einer Attika wird die Gebäudehöhe (GH) als der höchste Punkt der Attika definiert.
 - Der Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage von baulichen Anlagen sowie für die Bestimmung der Abstandsflächen ist der jeweils höchste Punkt der an das Grundstück grenzenden Verkehrsfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche maßgebend.
 - Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten, wie z. B. PV-Anlagen, um maximal 1,50 m überschritten werden. Die Aufbauten müssen mindestens einen ihrer Höhe entsprechenden Abstand zur baulich zugeordneten Dachkante aufweisen, PV-Anlagen sind davon ausgenommen.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Im Mischgebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dabei werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet.
 - Balkone, Altane und Terrassenüberdachungen, die fest mit dem Gebäude verbunden sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)
 - Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten werden als zusammenhängende Flächen definiert, die mit den o. g. Materialien zu mehr als 10 % bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird.
 - Nach anderen Regelungen zulässige Wege und Zufahrten sind von der Regelung der Festsetzung 5.1 ausgenommen - ebenso wie Spitzschutzstreifen entlang von Fassaden, die eine Breite von 0,50 m nicht überschreiten dürfen. Flächen, die diesen Ausnahmen entsprechend befestigt werden, sind auf die Grundflächenzahl (GRZ) anzurechnen.
 - Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten i. S. d. Bebauungsplans unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z. B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen). Kunstrasenflächen gelten i. S. d. Bebauungsplans explizit nicht als gärtnerisch angelegt.
 - Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind wasserunfähig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das Anlegen von Kies- und Splittflächen außerhalb von Wegen ist nicht zulässig. Die Vorgärten (Definition Vorgarten: Flächen zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie bzw. der gedachten Verlängerung der Baugrenze auf die seitlichen Grundstücksgrenzen und der Straßenbegrenzungslinie) sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Eine Vollversiegelung der Vorgärten ist unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Hauszugänge, Stellplätze und Zufahrten.

Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

MI Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

0,5 Geschossflächenzahl (GFZ)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH max. 8m Höhe der baulichen Anlagen

385,50 m ü. NHN Höhenbezugspunkt
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

O Offene Bauweise

Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

F+R Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F+R Fuß- und Radweg

— Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen**

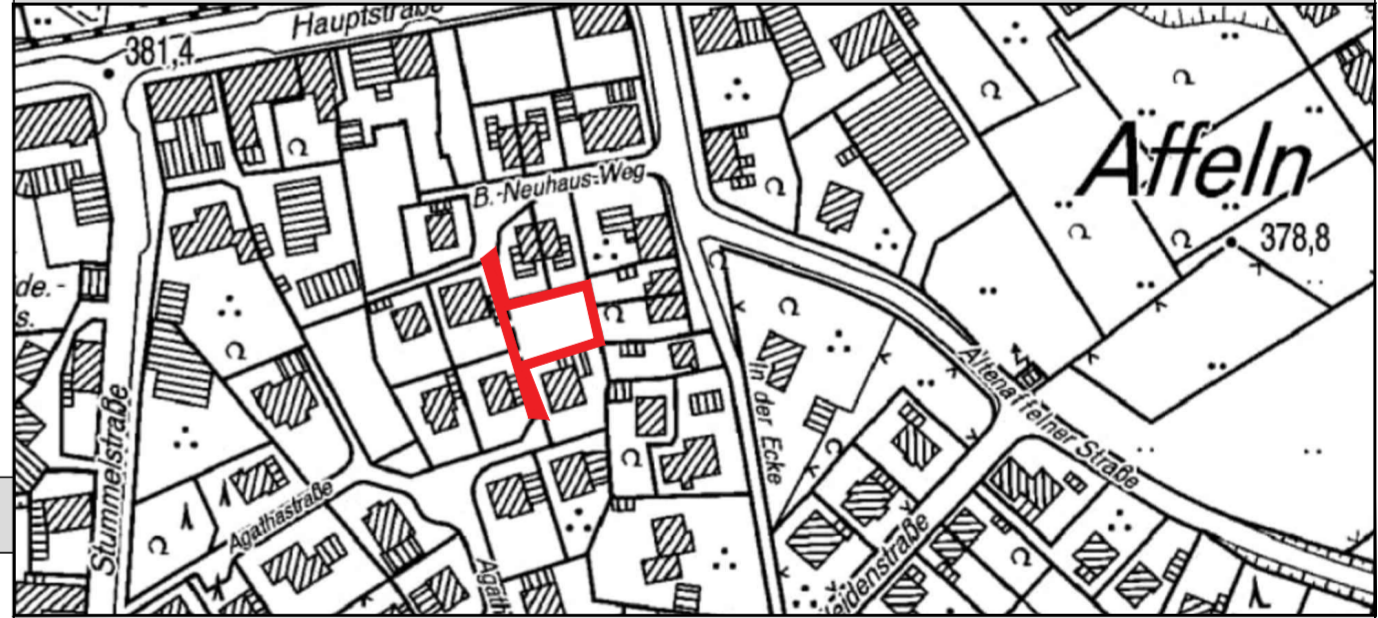
— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

unverbindliche Legende Vermesserangaben/ Bemaßung

	Gebäude	II	Anzahl der Vollgeschosse	1625	Flurstücksnummer
	Durchfahrt, Arkade	—	Flurkarte	65,38	vorh. Höhen
	Flachdach	—	Flurstücksgrenze		
	↓ 5,00 ↑ Längenmaß		∥ 5,00 ∥ Parallellaß		90° Winkelmaß

Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

Übersicht (ohne Maßstab)



STADT NEUENRADE
 Bebauungsplan Nr. 41 "Südlich Hauptstraße"
 1. vereinfachte Änderung
 Ortschaft Affeln
 - Entwurf -

VDH
 Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Tel.: 02431/97318 0

Z-Nr.: PM-B-25-101-BP-1Ä-00	Maßstab: 1 : 250	Stand: 05.03.2026
bearbeitet: Jansen	gezeichnet: Reuter	

Hinweise

- Einsichtnahme von Vorschriften
 Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Stadt Neuenrade zur Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.
- Bodendenkmäler
 Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt als unterer Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, In der Wüste 4, 57462 Olpe, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3.634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348).

BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3.786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1.172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024.