

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - In dem reinen Wohngebiet „WR“ sind die folgenden Ausnahmen i. S. d. § 3 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:
 - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
 - Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - In dem allgemeinen Wohngebiet „WA“ sind die folgenden Ausnahmen i. S. d. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 a BauGB)
 - Die Firsthöhe (FH) und Traufhöhe (TH) werden gemessen in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN).
 - Die Höhenlage von baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH) bestimmt.
 - Die Traufhöhe (TH) wird als Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut definiert.
 - Die Firsthöhe (FH) wird bei Satteldächern als die Schnittkante der Dachhaut der Dachflächen definiert. Bei Pultdächern wird die Firsthöhe als der oberste Punkt der Dachhaut des hochseitigen Dachabschlusses definiert.
 - Der Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage von baulichen Anlagen sowie für die Bestimmung der mittleren Wandhöhe von Garagen und Carports ist die Höhenlage der bestehenden an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche 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 hiervon ausgenommen.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Es 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)
 - Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung von maximal 30° zulässig.
 - 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 5.2 ausgenommen - ebenso wie Spritzschutzstreifen 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 wasserundurchlässig 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.

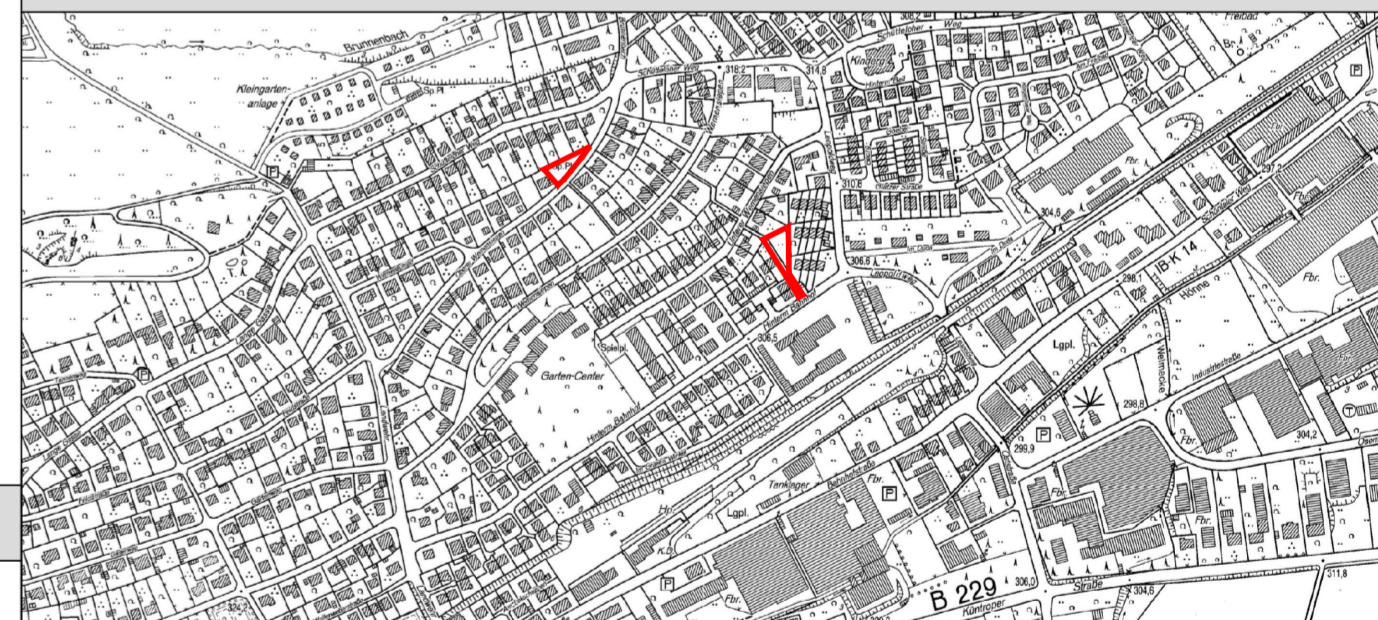
Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - WR Reines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - TH max. 6m Höchstmaß der Traufhöhe
 - FH max. 8m Höchstmaß der Firsthöhe
 - 309,60 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)
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen**
 - SD Satteldach
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung

| | | | | | |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------|-------------|------------------|
| | Gebäude | II | Anzahl der Vollgeschosse | 1625 | Flurstücksnummer |
| | Durchfahrt, Arkade | | Flurkarte | 65,38 | vorh. Höhen |
| | Flachdach | --- | Flurstücksgrenze | | |
| | ↓ 5,00 | Längenmaß | #5,00 | Parallelmaß | 90° |
| | Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen. | | | | |

Übersicht (ohne Maßstab)



STADT NEUENRADE
Bebauungsplan Nr. 2a "Wemensiepen"
8. vereinfachte Änderung
Ortschaft Neuenrade
- Entwurf -



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

| | | |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Z-Nr.: PM-B-25-101-BP-8Ä-00 | Maßstab: 1 : 250 | Stand: 05.03.2026 |
| bearbeitet: Jansen | gezeichnet: Nowak | |

| | | | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Entwurf VDH 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 ausgelegt. 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 Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Neuenrade am vom bis zum öffentlich ausgelegt. 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. Hiemit trat der Bebauungsplan in Kraft. Datum / Unterschrift Bürgermeister |

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. 2025 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).

Planzonenverordnung (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.