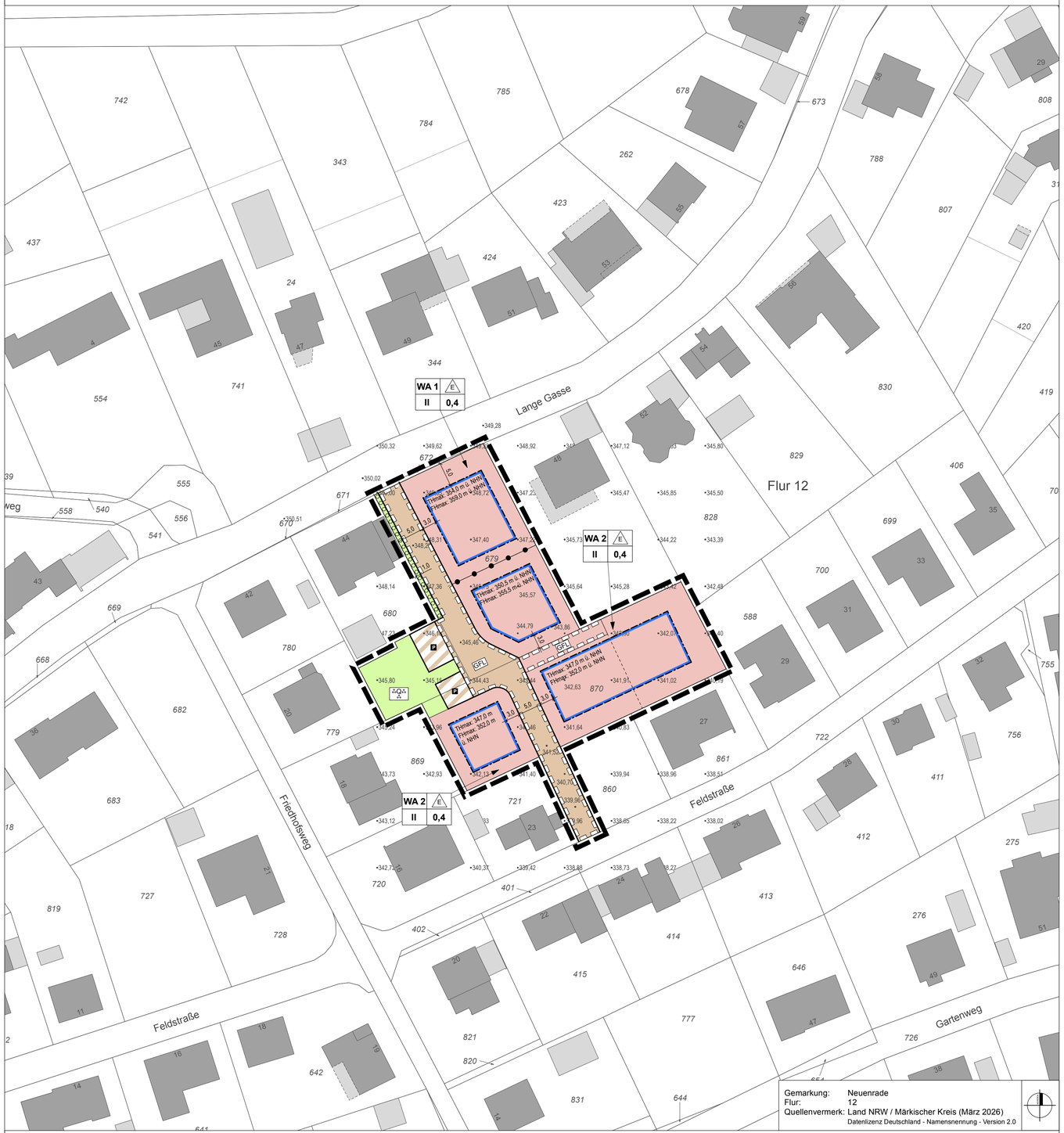
Bebauungsplan "Lange Gasse / Feldstraße"



Gemarkung: Neuenrade
Flur: 12
Quellenvermerk: Land NRW / Märkischer Kreis (März 2026)
Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

VERFAHENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat am ..... gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Dieser Beschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neuenrade, den .....

.....
Bürgermeister

2. Beschluss zur Veröffentlichung

Der Rat der Stadt hat am ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - zu veröffentlichen.

Neuenrade, den .....

.....
Bürgermeister

3 Veröffentlichung

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis .....
einschließlich zu jedermanns Einsicht veröffentlicht.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am .....
Im selben Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Neuenrade, den .....

.....
Bürgermeister

4 Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat am .....gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Neuenrade, den .....

.....
Bürgermeister

5. Bekanntmachung

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten. Er liegt einschließlich Begründung ab dem heutigen Tage während der Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.x

Neuenrade, den .....

.....
Bürgermeister

A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

WA 1 - 2 — Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

FH max: — Maximale Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) siehe textliche Festsetzung Nr. 2

TH max: — Maximale Traufhöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

E — Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Private Verkehrsflächen

P — Parkfläche

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche

Zweckbestimmung:

Quartiersgrün

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze

Flur 12 — Flurnummer

123 — Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer

1 — Gebäude mit Hausnummer

• 345,45 — Bestandhöhen in Meter ü. NHN (GeoPortal NRW)

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB und BauNVO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die maximal zulässige Baukörperhöhe bzw. die maximal zulässigen First- und Traufhöhen sind in den jeweiligen Bereichen des Plangebietes in Metern über NHN festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage.

3. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

3.1 Innerhalb des mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebietes sind je Wohngebäude maximal 4 Wohneinheiten zulässig.

3.2 Innerhalb des mit WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebietes sind je Wohngebäude maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

4. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

4.1 Im Plangebiet sind PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten aus wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine. Schotterrasen, Drainagepflaster o.ä.) anzulegen. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn das Niederschlagswasser dieser Flächen an anderer Stelle auf dem Grundstück versickert wird. Ausgenommen von dieser Pflicht sind alle Flächen, bei denen der Verwendung wasserdurchlässiger Materialien wasserrechtliche Belange entgegenstehen.

4.2 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind die Dächer von Garagen und Carports mit einer Neigung zwischen 0° und 15° extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

5. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

5.1 Pro angefangener 400 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger heimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

5.2 Die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

C. HINWEISE

1. ARTENSCHUTZ
Gemäß § 39 BNatSchG sind Gehölze ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten eines jeden Jahres zu entfernen. Demnach sind Gehölzentfernungen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02 zulässig.
Die betroffenen Bäume sind auch vom 01.10. bis zum 28./ 29.02. vor den Gehölzarbeiten durch Fachbegutachtung nach den Vorgaben des Methodenhandbuchs (MKLUNV NRW 2021) auf einen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen. Werden bei den o.g. Kontrollen Tiere gefunden, ist die Durchführung der Maßnahme nur nach ausdrücklicher Freigabe seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Märkischen Kreises zulässig. Zu diesem Zweck ist das Ergebnis der Begutachtung der Unteren Naturschutzbehörde unverzüglich vorzulegen.

Um betriebsbedingte Auswirkungen durch Lichteinstrahlung zu vermindern, wird zum Schutz lichtempfindlicher Fledermausarten empfohlen, für die Außenbeleuchtung ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zu verwenden (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur von 2700 Kelvin oder weniger). Es wird empfohlen, die Beleuchtung möglichst sparsam zu wählen und bestehende Dunkelräume zu erhalten. Dazu sollten die Lampen möglichst niedrig aufgestellt und geschlossene Lampenkörper verwendet werden, sodass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Zudem sollte darauf geachtet werden, Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände und Freiflächen zu vermeiden. Auch die Beleuchtungsdauer sollte auf das absolut notwendige Maß begrenzt werden.

2. ALTABLAGERUNGEN UND KAMPFMITTEL
Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.
Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der verdächtige Gegenstand darf auf keinen Fall berührt werden, der Fundort ist sofort abzusperren und das Ordnungsamt der Stadt Neuenrade ist umgehend zu informieren.

3. DENKMALSCHUTZ
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist dem Märkischen Kreis als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/ 93750, Fax 02761/937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

4. REGENWASSERNUTZUNG
Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Niederschlagswassers wird empfohlen, das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser für den privaten Gebrauch zu verwenden.

5. VERWENDUNG VON MUTTERBODEN
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

6. STELLPLÄTZE
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes richten sich die nachzuweisenden Stellplätze nach der Stellplatzsatzung der Stadt Neuenrade.

7. EINSICHTNAHME VON VORSCHRIFTEN
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art – können diese im Bauamt der Stadt Neuenrade innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

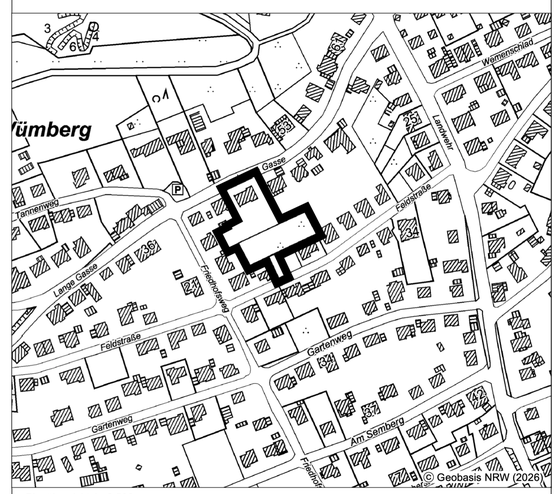
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW) vom 13.04.2022 (GV. NRW. 2022 S. 662)

Stadt Neuenrade

Bebauungsplan

"Lange Gasse / Feldstraße"



Planübersicht 1 : 2.500

Stand	22.10.2026
Bearb.	HH / KW
Plangröße	84 x 60
Maßstab	1 : 500

0 5 10 15 20 30 m

NORDEN

Planbearbeitung:

WP / WoltersPartner
Stadtplaner GmbH
Danziger Straße 15 • D-48653 Coesfeld
Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-100
stadtplaner@wolterspartner.de