



**NACHRICHTLICHE MARKIERUNG DER ÄNDERUNGEN**  
 Nachrichtliche Markierung der zeichnerischen und textlichen Änderungen gegenüber dem Ursprungsbauplan:  
 - Gekennzeichnete Flächen mit Änderungen in der Platzzeichnung  
 - Text: Markierung der textlichen Änderungen

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**  
**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**  
 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 WA Allgemeines Wohngebiet  
 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 0,4 Grundflächenzahl  
 Geschossflächenzahl  
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 GH max. max. Gebäudehöhe in Meter über Bezugspunkt (siehe textl. Festsetzungen)  
 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
 offene Bauweise  
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 Baugrenze  
 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 Straßenbegrenzungslinie  
 öffentliche Verkehrsflächen  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:  
 Verkehrsbenutzter Bereich  
 Fuß- und Radweg  
 öffentliche Parkplatze  
 Flächen für Versorgungsanlagen  
 Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken  
 Niederschlagswasser  
 Elektrizität  
 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
 öffentliche Grünfläche  
 Zweckbestimmung: Parkanlage, Spielplatz  
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)  
 SD Satteldach  
 PD Pultdach  
 FD Flachdach  
**SONSTIGE ZEICHEN**  
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
 St, Gk, Ca Stellplätze, Garagen, Carports  
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) zu Gunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsbetriebe und der Stadt Schwelm  
 Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit  
 Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsnetze und der Stadt Schwelm  
 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes  
 (LSW 1) H = 3m Lärmschutzwand, Höhe = 3 m  
 siehe Textteil I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. Abgrenzung von Art oder Maß der Nutzung innerhalb eines Baugbietes (§ 1 Abs. 4 BauNVO)  
 Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen  
 Straßengradiente

**SONSTIGE DARSTELLUNGEN**  
 vorhandene Wohngebäude Gebäudebesitz  
 vorhandene Flurstücke  
 Flur 1 Flummer  
 46 Flurstücksnummer  
 bestehende Böschung  
 Höhenpunkt über NN  
 Maßzahl in Metern  
 Sichtschiefe (Sichtfeld)  
 Landschaftsschutzbezugszone  
 Baum Bestand  
 geplante Straßenauffüllung  
 städtebaulicher Entwurf  
**Füllschema Nutzungsschablone**  
 Art der baulichen Nutzung Anzahl der Vollgeschosse  
 Grundflächenzahl Geschossflächenzahl  
 Baugrenze  
 Dachformen mit maximaler Dachneigung  
**Schematische Schnittzeichnung (Illustration, keine Festsetzung)**  
 Berechnungspunkt Gebäudehöhe des Pultdaches  
 Berechnungspunkt Gebäudehöhe des Traufdaches  
 Berechnungspunkt Gebäudehöhe des Traufdaches  
 Traufhöhe  
 Gebäudemittelpunkt  
 Gebäudemittelpunkt  
 Gebäudemittelpunkt  
 vertikale Geländeoberfläche

**I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
 1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO  
 Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung  
 - Ziffer 3: Anlagen für sportliche Zwecke  
 ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.  
 Die nach § 4 Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen  
 - Ziffer 3: Anlagen für Veranstaltungen  
 - Ziffer 4: Gartenbaubetriebe  
 - Ziffer 5: Tankstellen  
 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.  
 2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB  
 In dem Wohngebiet ist eine Überschreitung der gartensitigen Baugrenzen durch Terrassen bis zu 3,00 m zulässig.  
 2.1 Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet.  
 2.2 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO:  
 Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe von Gebäuden wird definiert durch Trauf- und Gebäudehöhen. Der untere Bezugspunkt ist die Gradiente der fertig ausgebauten öffentlichen/privaten Verkehrsfläche. Gemessen wird von der jeweiligen Mitte der Fassade ausgehend im rechten Winkel zu der der Hausfassade zugewandten Gradiente.  
 2.3 Die zulässige Höhe der Wohngebäude wird durch die maximale Gebäudehöhe begrenzt (siehe Planzeichnung). Die Gebäudehöhe wird definiert als Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut des obersten Geschosses.  
 2.3.2 Die Höhe der Wohngebäude wird zusätzlich durch die maximale Traufhöhe begrenzt (siehe Planzeichnung). Die Traufhöhe wird definiert als Schnittkante der Außenwand und der Dachhaut (Satteldach). Abweichend hiervon bemisst sich die Traufhöhe bei Gebäuden mit Staffelgeschoss durch den oberen Abschluss der unterhalb des Staffelgeschosses aufgehenden Gebäudeaußenwände. Hierbei sind die Brüstungen mitzurechnen.  
 2.3.3 Staffelgeschoss: Bei den südlich der Erschließungsstraßen liegenden Gebäuden mit Pult- und Flachdächern ist eine horizontale Staffelung (Rücksprung) der nach Norden orientierten Außenwand im obersten Geschoss vorzunehmen. Der Rücksprung muss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss mindestens 2,5 m betragen.  
 3. Garagen u. Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6, 23 Abs. 5 BauNVO; Garagen i. S. d. § 12 BauNVO entlang der Grenze zu öffentlichen Verkehrs- und / oder Grünflächen sind mit ihrer Längsseite (Ecksituation) in einem Mindestabstand von 1,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt zulässig.  
 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Vorgartenbereich unzulässig.  
 4. Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:  
 In den Allgemeinen Wohngebieten 2 - 5 (WA 2 - 5) ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude auf max. 2 Wohneinheiten beschränkt, in den Allgemeinen Wohngebieten 6 - 7 (WA 6 - 7) ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude auf max. 5 Wohneinheiten beschränkt.  
 5. Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)  
 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und sind hierfür zu berücksichtigen (St, Gk, Ca).  
 Stellplätze und Garagen sind auch in den seitlichen Grenzabständen der Gebäude (Bauwerk) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Carports sind wie Garagen zu behandeln. Darüber hinaus sind Stellplätze auf den Stellplatz-/Garagenzufahrten zulässig, auch wenn sie außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen liegen. In den Teilen der allgemeinen Wohngebiete, in denen die Wohnbebauung auf max. 5 Wohneinheiten beschränkt ist, sind Stellplätze abweichend überall innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Vorgartenebene zwischen Gebäudefront und Straßenbegrenzungslinie, wo grundsätzlich keine Stellplätze zulässig sind.  
 6. Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB:  
 Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung Parkanlage / Spielplatz:  
 Die öffentlichen Grünflächen dienen unter anderem auch der Aufnahme von Fußwegen, mobilen Aufenthaltsbereichen, Spielgelegenheiten für Kinder und Jugendliche und künstlerischen gestalteten Objekten. (Raute- $\diamond$ )  
 7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:  
 7.1 Ausschütten unbeschichteter metallischer Dachdeckungen:  
 Unbeschichtete metallische Dachdeckungen aus Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.  
 7.2 Ausgeglichene Straßenzuweisungen:  
 Auf den mit Raute  $\diamond$  gekennzeichneten Flächen ist eine extensive, blütenreiche Wildkrautweisse oberhalb mit Obstbaum-Hochstämmen zu entwickeln. Zu pflanzen sind Obstbaum-Hochstämme in einem Reihenabstand von 15 m, Abstand in der Reihe 12 m. Entlang der Fußwege innerhalb der Fläche sind die Obstbaum-Hochstämme als Baumreihe in einem Abstand von maximal 10 m untereinander zu pflanzen.  
 Pflanzenart und Pflanzqualität sind der Pflanzenliste des Umweltausschusses zu entnehmen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.  
 7.3 Gekennzeichnete Flächen mit einem Leitungsrecht zu belasten:  
 Zwischen Waldrand des Martfelder Waldes und der Winterberger Straße:  
 Auf den mit Raute  $\diamond$  gekennzeichneten Flächen sind öffentliche Geh- und Fahrrechte zu entwickeln, um den Biotopverbund zu südlich der Winterberger Straße gelegenen Landschaftsteilen aufrecht zu erhalten.  
 Pflanzenart und Pflanzqualität sind der Pflanzenliste des Umweltausschusses zu entnehmen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.  
 8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB:  
 Die Stadt Schwelm hat das Recht, die mit dem Symbol  $\diamond$  gekennzeichnete Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit zu belasten. Dabei ist das Fahrrecht auf einen Bereich mit einer maximalen Entladung von 35,0 m zur Planstraße 3 beschränkt.  
 Die Ver- und Entsorgungsbetriebe und die Stadt Schwelm haben das Recht, die mit dem Symbol  $\diamond$  gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht zu belasten.  
 9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
 Vorkehrungen zur Einhaltung der Immissionsschutzvorschriften:  
 9.1 Passive Schallschutzmaßnahmen:  
 Zum Schutz vor Schallimmissionen sind passive Schallschutzmaßnahmen an den mit LPB gekennzeichneten Gebäudeselten erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung der erforderliche Immissionsschutz erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens den Anforderungen der Lärmpegelbereiche III (V, PB III/IV) der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" erfüllen. Entsprechend der Raumgeometrie sind Korrekturwerte gemäß DIN 4109, Tabelle 9, in Ansatz zu bringen. Die in Klammern gesetzten Werte bezeichnen die Schalldämmungsklassen der Fassade. Das resultierende Schalldämmmaß beträgt:  
 Lärmpegelbereich res. Schalldämmmaß | Aufenthaltsräume in Wohnungen u. d. (dBA) | res. Schalldämmmaß für Büroräume u. d. (dBA)  
 LPB III 40 30 (2) 35 25 (1)  
 LPB IV 45 35 (3) 40 30 (2)  
 Von den hier festgelegten Anforderungen kann durch Einzelfallnachweise abgewichen werden, wenn sich durch eine Neuberechnung der Geräuschimmissionen unter Berücksichtigung des konkreten Bauvorhabens andere Beurteilungswerte an den verschiedenen Fassaden ergeben. Lärmschutzwände (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)  
 An den gekennzeichneten Standorten sind zum Schutz der geplanten Wohnbebauung Lärmschutzwände (LSW 1, 2) mit einer Höhe von 3 m auf der Böschungsoberkante zu errichten. Das gelaunchen errichtete Schalldämmmaß der Schallschutzwände ist gemäß Lärmpegelbereich III (DIN 4109) auszuführen.  
 10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB):  
 10.1 Geschlossene Hecken:  
 Die mit Raute  $\diamond$  gekennzeichneten, privaten Grundstücksflächen sind dauerhaft mit 3 Pflanzen pro Meter anzulegen und in einer Endhöhe von bis zu 160 cm und einer Breite von bis zu 50 cm zu pflegen.  
 Pflanzenart und Pflanzqualität sind der Pflanzenliste des Umweltausschusses zu entnehmen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.  
 10.2 Freiwachsende Hecken:  
 Die mit Raute  $\diamond$  gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind zu mindestens 50 % dauerhaft mit einer frei wachsenden Hecke zu begrünen. Die Pflanzung ist unmittelbar in den Boden zu pflanzen und so anzuordnen, dass eine fächerförmige Wirkung erzielt wird (mindestens 1 Pflanze je 2 lfdm Lärmschutzwand). Je nach Windtyp sind geeignete und ausreichende Kletterhilfen vorzusehen.  
 Pflanzenart und Pflanzqualität sind der Pflanzenliste des Umweltausschusses zu entnehmen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

10.5 Bestandsgehölze Frankfurter Straße:  
 Die mit Raute  $\diamond$  gekennzeichneten Gehölzstreifen auf den öffentlichen Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.  
 10.6 Bestandsgehölze Winterberger Straße:  
 Die mit Raute  $\diamond$  gekennzeichneten Gehölzstreifen/Hecken auf den privaten Grundstücksflächen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.  
 10.7 Regenrückhaltebecken:  
 Auf der mit Raute  $\diamond$  gekennzeichneten, als Bodenerfüllerbecken der Regenwasserbehandlungsanlage genutzten Fläche, ist eine flächige Bepflanzung als Röhricht zu entwickeln. Pflanzart und Pflanzqualität sind der Pflanzenliste des Umweltausschusses zu entnehmen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.  
 10.8 Straßenbäume:  
 Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind mindestens 38 Laubbäume standortgerechter Art zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Der Mindestumfang gemessen in 1,00 m Höhe beträgt zum Zeitpunkt der Pflanzung 20 cm. Die Größe der unversehrten Baumscheibe darf 8 cm nicht unterschreiten. Die offene Bodenfläche der Baumscheibe ist dauerhaft zu begrünen.  
 Pflanzart und Pflanzqualität sind der Pflanzenliste des Umweltausschusses zu entnehmen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.  
 10.9 Garagen-/Carportdachbegrünung:  
 Dächer von Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung entsprechend den Richtlinien der Fachgesellschaft für Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau (FLU) zu versehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.  
**II. FESTSETZUNGEN gemäß § 86 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**  
 1. Dachform / Dachneigung  
 Es sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig. Die Dächer der Garagen können als Flach- und Pultdach ausgeführt werden. Nebeneinander liegende Garagen sind einheitlich mit Flach- oder Pultdach zu gestalten und in gleicher Höhe auszuführen. Doppelhäuser sind mit derselben Dachneigung auszuführen.  
 Gebäudehöhe und Dachneigung sind bei der Errichtung von Doppelhäusern einheitlich vorzusehen.  
 2. Dachbegrünung  
 Die Dachbegrünung ist mit ungelasteten Dachmaterialien auszuführen. Bei Doppelhäusern ist dasselbe Material zu verwenden. Dächer von Garagen und Carports sind zu begrünen. Wärmespeicherung und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig.  
 3. Dachausbildung  
 Dachauschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 60 % der Traufhöhe zulässig. Sie müssen mindestens 1,50 m vom Ortsgang entfernt sein. Unterhalb der Dachbauten und Dachauschnitte muss die durchgehende Dachfläche mindestens 1 m ab Traufe betragen.  
 4. Fassadengestaltung  
 Die Fassaden baulich zusammenhängender Gebäude (Doppelhäuser, Hausgruppen) sind in Farbe und Material einheitlich auszuführen.  
 Sockelhöhe und Drenpflanze, sind bei der Errichtung von Doppelhäusern einheitlich vorzusehen.  
 5. Vorgärten / Einfriednungen  
 Die Bereiche zwischen den überbauten Grundstücksflächen und dem Straßenraum (Vorgarten) sind mit Ausnahme von Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätzen unversiegelt anzulegen und grünhergestellt zu gestalten. Vorgarteneinfriednungen sind nur als hermsiche und standortgerechte Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Der Vorgarten endet an der vorderen Bauflucht.  
 6. Führung von Freileitungen  
 Sämtliche Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.  
**III. HINWEISE**  
 1. Plangebiet können bei Eingriffen Bodenkenntnis (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenkunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzeldämme, aber auch Zeugnisse terischer und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenkennwerten ist der Gemeinde als untere Denkmalbehörde (Stadt Schwelm, Tel. 02336801-245) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege Außenstelle Ope (Tel. 0276193750, Fax: 027612465) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsskizze mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).  
 2. Private Nutzung des Niederschlagswassers  
 Zur Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers (z.B. Gartenbewässerung) wird die Anlage von privaten unterirdischen Speicherbecken (Zisternen) empfohlen.  
 3. Stau- und Grundwasser  
 Im Plangebiet ist temporär mit dem Auftreten von Grund- und / oder Stauwasser zu rechnen. Unterirdische Gebäudeteile sollen mit einer Abdichtung des Bauvorhabens der Erdoberfläche ausgeführt werden, um vor dem Eintreten von Grund- / Stauwasser geschützt zu sein. Der Anschluss von Hausdrainagen an die städtischen Kanäle ist nicht statthaft.  
 4. Kampfmittel  
 Das Bebauungsplangebiet liegt in einer Kampfmittelverdachtsfläche aus dem 2. Weltkrieg. Drei kleinere Bereiche sind davon betroffen. Es kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass sich Kampfmittel im Erdreich befinden. West bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdoberfläche auf eine außergewöhnliche Verfallung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt der Stadt Schwelm oder die Polizei zu verständigen. Dieser Hinweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu beachten (Das Abuchen (Detektion) der betroffenen Bauteile und Baugruben ist aus fachlicher Sicht (BS-Ansatz) erforderlich. Die Kosten hierzu werden vom Land NRW übernommen).  
 5. Umweltbericht zum Ursprungsbauplan Nr. 86 (2012)  
 Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen besonderen Teil der Begründung und ist verfahrensbestandteil festgeschrieben. Dem Umweltbericht sind Informationen und Bestimmungen, u.a. zur Vermeidung von Eingriffen und zur Ausgestaltung der grün- und landschaftspflegerischen Ausführungsmaßnahmen zu entnehmen.  
 6. Vegetationstechnische Arbeiten  
 Alle vegetationstechnischen Arbeiten sind gemäß DIN 18916 durchzuführen.  
 7. Baugrund  
 Um Setzungsunterschiede zu vermeiden, ist auf möglichst homogene Gründungsverhältnisse zu achten. Zu diesem Zweck sind die Baugrunderhältnisse insbesondere hinsichtlich ihrer Tragfähigkeit und ihres Setzungsverhaltens zu untersuchen vor der Bauausführung und zu bewerten. Auffüllungen zur Schaffung eines Gründungsneuvos sollen vermeiden werden.  
 8. Lärmschutz  
 Vor Errichtung der Lärmschutzwände sind der Versorgungsträger (AVU) und Straßen NRW an der Planung zu beteiligen.  
**STADTENTWICKLUNGSBÜRO (SEB) STADT SCHWELM**  
 Übersichtsplan ohne Maßstab  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 86 "Wohngebiet Winterberg" -ENTWURF- 1. vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB**  
 Dem Bebauungsplan ist im Sinne des § 9 Abs. 8 BauGB die Begründung vom 28.01.2014 beigelegt.  
 Maßstab: 1 : 1.000  
 Datum: 28. Januar 2014

Verfahrensvermerke			
<p>Entwurfsbearbeitung und Auftrags der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Auftrag der Stadt Schwelm im Jahr 2014</p> <p>durch Nordent Post Hartmut Wetters Architekten &amp; Stadtplaner GmbH</p>	<p>Die Planunterlage entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem Liegenschaftskataster vom heutigen Tag überein.</p> <p>Wuppertal, den .....</p>	<p>Die geometrische Festlegung der ortsbaurechtlichen Festsetzungen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Wuppertal, den .....</p>	<p>Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Wohngebiet Winterberg" wurde von Post + Wetters, Architekten und Stadtplaner GmbH, gefertigt.</p> <p>Dortmund, den .....</p>
<p>Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom ... bis einschließlich ...</p> <p>Schwelm, den .....</p> <p>(Der Bürgermeister)</p>	<p>Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am ... den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Wohngebiet Winterberg" zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.</p> <p>Durch ortsübliche Bekanntmachung wurde der Beschluss gemäß § 3 (2) BauGB am ... wirksam.</p> <p>Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Wohngebiet Winterberg" hat mit der dazu gehörigen Begründung vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausliegen.</p> <p>Schwelm, den .....</p> <p>(Der Bürgermeister)</p>	<p>Nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen hat der Rat der Stadt Schwelm in seiner Sitzung vom ... die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Wohngebiet Winterberg" i.V.m. den §§ 7 und 41 GO NRW mit der dazu gehörigen Begründung als Satzung beschlossen.</p> <p>Schwelm, den .....</p> <p>(Der Bürgermeister)</p>	<p>Durch ortsübliche Bekanntmachung wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Wohngebiet Winterberg" am ... rechtskräftig.</p> <p>Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Wohngebiet Winterberg" wird mit der Begründung während der Dienststunden im Stadteckungsbüro der Stadt Schwelm zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.</p> <p>Schwelm, den .....</p> <p>(Der Bürgermeister)</p>
<p><b>5. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN</b></p> <p>Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom ... bis einschließlich ...</p> <p>Schwelm, den .....</p> <p>(Der Bürgermeister)</p>	<p><b>6. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</b></p> <p>Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am ... den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Wohngebiet Winterberg" zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.</p> <p>Durch ortsübliche Bekanntmachung wurde der Beschluss gemäß § 3 (2) BauGB am ... wirksam.</p> <p>Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Wohngebiet Winterberg" hat mit der dazu gehörigen Begründung vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausliegen.</p> <p>Schwelm, den .....</p> <p>(Der Bürgermeister)</p>	<p><b>7. SATZUNGSBESCHLUSS</b></p> <p>Nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen hat der Rat der Stadt Schwelm in seiner Sitzung vom ... die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Wohngebiet Winterberg" i.V.m. den §§ 7 und 41 GO NRW mit der dazu gehörigen Begründung als Satzung beschlossen.</p> <p>Schwelm, den .....</p> <p>(Der Bürgermeister)</p>	<p><b>8. INKRAFTTRETEN</b></p> <p>Durch ortsübliche Bekanntmachung wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Wohngebiet Winterberg" am ... rechtskräftig.</p> <p>Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Wohngebiet Winterberg" wird mit der Begründung während der Dienststunden im Stadteckungsbüro der Stadt Schwelm zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.</p> <p>Schwelm, den .....</p> <p>(Der Bürgermeister)</p>
<p><b>Rechtsgrundlagen</b></p> <p>BAUGESETZBUCH (BauGB)          i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)</p> <p>BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)          i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548, 1551 f.)</p> <p>PLANZEICHNERVERORDNUNG (PlanzV)          i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.)</p> <p>BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NW (BauO NRW)          i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142)</p> <p>GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NW (GO NRW)          i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2013 (GV. NRW. S. 564, 565)</p>			