

Textliche Festsetzungen

I Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB :

Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO als Fläche für Sportanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Auf der Fläche für Sportanlagen werden

- Freisportflächen
- Vereinsheim und Nebengebäude (innerhalb der Baugrenzen) zugelassen.

Die in Gewerbegebieten zulässige Nutzung gem. § 8 (2) Nr. 3 BauNVO

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

werden ausgeschlossen.

Die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 3. Vergnügungsstätten
- sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1,2 BauGB:

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO:

Die Gebäudehöhe (GH) des Vereinsheims darf die Höhe von 4.50m über NN Urgelände nicht überschreiten. Zulässig sind Sattel- oder Walmdächer in einer Dachneigung von 10°- 30°.

II Hinweise

1. Bodenfunde

Im Plangebiet können bei Eingriffen 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) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als untere Denkmalbehörde (Stadt Schwelm, Tel.: 02336/801-246) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax.: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 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. Kampfmittel

Das Bebauungsplangebiet liegt in einer Kampfmittelverdachtsfläche aus dem 2. Weltkrieg. Es kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass sich Kampfmittel im Erdreich befinden. Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch das Ordnungsamt der Stadt Schwelm; Telefon: 02366 / 801-251 oder die Polizei zu verständigen. Dieser Hinweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

3. Bodenverhältnisse

Aufgrund der geologischen Situation ist innerhalb des gesamten Planbereichs mit Karsterscheinungen (Dolinen, Erdfällen) zu rechnen. Hierdurch bedingt ist die Bebaubarkeit überwiegend eingeschränkt. Bei Baumaßnahmen werden konstruktive Gründungsmaßnahmen erforderlich.