

I Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 4 und 6 BauNVO)

WA	Allgemeine Wohngebiete
M	Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 bis § 21a BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl - als Beispiel
f 2	Geschossflächenzahl - als Beispiel
III	maximale Anzahl der Vollgeschosse - als Beispiel
GH max.	maximale Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baufähigkeit, Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22, 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
---	Baugrenze

4. Verkehrsmitteln

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:


	Verkehrsberuhigter Bereich
F+R	Fuß- und Radweg
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für die Erhaltung sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nm. 25a und b BauGB)

	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
---	---

6. Sonstige Festsetzungen

	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, von Baugebieten sowie innerhalb eines Baugebiets

6. Einsetzungen auf der Grundlage der Landesbauordnung (BauO NRW) (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 der BauO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2009 (GV. NRW S. 256, S. GV. NRW 232)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 der Bauordnung des Landes NRW (BauO NRW))

SD Satteldach

FD Flachdach

PD Pultdach

←→ Hauptfahrdichtung

7. Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

— Flurstücksgrenze

65 Flurstücknummer

 Bestandsgebäude

 Vermessung

 Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 66 Bahnhof Loh

 derzeitige Geländeoberkante (in Metern über Normalhöhe null) (als Beispiel)

 Bestandsböschung

III Textliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Bauutzungsverordnung (BauNVO)

1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

Die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung
- Ziffer 3: Anlagen für sportliche Zwecke
ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

Die gem. § 4 Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Ziffer 3: Anlagen für Verwaltungen
- Ziffer 4: Gartenbetriebe
- Ziffer 5: Tankstellen
sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

1.2 Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO

Die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
- Ziffer 6: Gartenbetriebe,
- Ziffer 7: Tankstellen und
- Ziffer 8: Vergnügungsgelände
sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

Die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
- Ziffer 5: Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsgelände im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2
außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Gebiete sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauNVO)



Bezugspunkte für die Bemessung der Gebäudehöhen ist die Ausbuchtungsfläche für die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen. Gemessen wird im rechten Winkel zum der Hauptfassade zugewandten Fahrbahnd.



(Die Definition der Bezugspunkte der Gebäudehöhen dient der Illustration und ist keine Festsetzung)

4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

4.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den Abstellflächen der Hauptgebäude zulässig.

5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Private Stellplatzanlagen, Stellplatz- und Hofflächen sind in wesentlichen Bauweisen auszuführen.

5.2 Bei der weiteren baulichen Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung zu betreiben. Dies gilt für die Festlegung konfliktarmer Bauzeitenfenster (Fachlich und Reduzierung der Vorhabenflächen, Erdarbeiten), die Prüfung taglicher planungsrelevanter Arten (Baumplaner, Zaunflechte) sowie Baumhöhenmarkierungen bei den Bestandsbäumen.

- 6 Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- 6.1 Begrünung von Stellplatzanlagen**
Stellplatzanlagen (ab 3 Stellplätzen) sind zu begrünen. Je 5 Stellplätze ist ein heimischer, groß Kroniger Laubbaum zu pflanzen. Der Stamm, gemessen in 1,0 m Höhe, muss im Pflanzzustand einen Mindestumfang von 18 cm haben. Die Größe der unverlegelten Baumscheibe darf 6,0 m² nicht unterschreiten. Die offene Bodenfläche ist dauerhaft zu begrünen. Pflanzenarten und -qualitäten sind der Pflanzliste 1 zu entnehmen.
- 6.2** Stellplatzanlagen (ab 3 Stellplätze) sind mit einer Hecke einzufassen.
- 6.3** Einfriedungen entlang der hinteren und seitlichen Grundstücksgrenzen sind als Hecken auszuführen. Pflanzenarten und Pflanzqualitäten sind der Pflanzliste 2 zu entnehmen.
- 6.4** Nicht überbaubare Grundstücksflächen in den Wohn- und Mischgebieten
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je 250 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum als Hochstamm zu pflanzen. Pflanzenarten und -qualitäten sind der Pflanzliste 3 zu entnehmen.
- 6.5** Einfriedungen entlang der hinteren und seitlichen Grundstücksgrenzen sind als Laubhecken auszuführen. Pflanzenarten und -qualitäten sind der Pflanzliste 3 zu entnehmen.
- 6.6** Pflanzgebiete A
Die mit dem Pflanzgebiet A gekennzeichneten Flächen sind mit feuchtschattigen Hecken zu begrünen. Pflanzenarten und -qualitäten sind der Pflanzliste 3 zu entnehmen.
- 7 Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
- 7.1** Die mit einer Pflanzbindung gekennzeichneten Flächen sind in ihrem Bestand zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln und bei Ausfall zu ersetzen. Pflanzenarten und -qualitäten sind der Pflanzliste 3 zu entnehmen.

**8 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
i. S. d. BImSchG (§ 9 Abs. 4 Nr. 24 BauGB)**

8.1 Passive Schallschutzmaßnahmen bzw. Grundrissanordnung:

Zum Schutz vor Schallemissionen sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den mit LBP gekennzeichneten Gebäudeseiten erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung der erforderliche Lärmschutz erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens den Anforderungen des Lärmpegelbereichs III-V (LFB-III-V) 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 Schallschutzklassen der Fenster.

Das resultierende Schalldämmmaß beträgt:

Lärmpegelbereich	Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä. dB(A)		res. Schalldämmmaß für Büroräume u. ä. dB(A)	
	Wand/Dach	Fenster/Tür	Wand/Dach	Fenster/Tür
LFB III	40	30 (2)	35	25 (1)
LFB IV	45	35 (3)	40	30 (2)
LFB V	50	40 (4)	45	35 (4)

Von den hier festgelegten Anforderungen kann durch Einzelnachweis abgewichen werden, wenn sich durch eine Neuberechnung der Geräuschemissionen unter Berücksichtigung des konkreten Bauvorhabens andere Beurteilungspegel an den verschiedenen Fassaden ergeben.

8.5 An den mit 'KF-SO-Richtung' gekennzeichneten Fassaden im Mischgebiet sind keine zu öffnenen Fenster von Räumen zulässig, die zum dauernden Aufenthalt von Personen (Wohn- und Schlafräume) bestimmt sind. Bei Büronutzungen gelten diese Einschränkungen nicht.

■ Örtliche Bauvorschriften

- 1 Die Fassaden und die Dachflächen baulich zusammenhängender Gebäude (Doppelhäuser) sind in Farbe, Material und Neigung einheitlich auszuführen.
- 2 Die Dachabdeckung ist mit ungleitenden Deckmaterialien auszuführen.
- 3 Sämtliche Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 4 Entlang der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind als Einfriedungen lediglich Hecken zulässig. Innerhalb der gewerblichen Bauflächen sind Hecken mit in der Pflanzung liegenden Zaun zu baulig. Pflanzarten und -qualitäten sind der Pflanzliste 3 zu entnehmen.

IV Hinweise

1 Archäologische Bodenfunde

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmale entdeckt werden können. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z. B. Abgrabungen, Ausschüttungen, Bohrungen, Ramms- und Spundarbeiten. Boden Denkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochensplinter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischer oder pflanzlicher Lebewesen. Die Entdeckung von Bodendenkmätern ist der Untere Denkmalbehörde der Stadt Schwelm, Tel.: 02339 - 801-248 und dem LWL Archäologie für Westfalen, Auf Bismarckstraße 10, (Tel. 02761.9375.0, Fax: 02761.937520) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungspflicht ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen) 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 NRW).

2 Artenschutz

Um vermeintliche Beeinträchtigungen bzw. Verbotstatbestände gemäß Bundesartenschutzgesetz (BArtSchG) zu verhindern, ist Folgendes zwingend zu beachten: Ganzjährig besteht der besondere Artenschutz nach § 44 II. BArtSchG. Daher sind alle zu rodenden Gehölze (Bäume, Sträucher etc.) unmittelbar vor ihrer Beseitigung auf Nester, Bruthöhlen oder andere Tierquartiere hin zu untersuchen. Im Falle eines Fundes ist die Untere Landschaftsbehörde des Ennepe-Ruhr-Kreises zu beteiligen. In der Zeit vom 1. März bis 30. September ist es gemäß § 39 Abs. 5 BArtSchG verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grünflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebäude und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Bei Abrissmaßnahmen an bestehenden Gebäuden ist auf möglicherweise vorhandene Fledermausquartiere zu achten. Als Fledermausquartiere geeignete Flachdachabsätze, Rolllädenkästen, Orngang- und Fassadenverkleidungen u. a. sind deshalb im Rahmen von Baumaßnahmen per Hand zu öffnen und im Hinblick auf Fledermäuse und / oder Fledermausquartiere zu untersuchen. Im Falle eines Fundes ist die Untere Landschaftsbehörde des Ennepe-Ruhr-Kreises zu beteiligen.

3 DIN-Normen

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normblätter können beim Stadtentwicklungsbüro (SEB) der Stadt Schwelm eingesehen werden.

V Pflanzenlisten

Liste Nr. 1 Straßensäulengehölze

Haupterschließungsstraßen

- *Tilia cordata* 'Ranch' - Winter-Linde (frei von Honigtau)
- *Salix caprea* - Hopfenbuche

Nebenstraßen

- *Acer platanoides* 'Columnare Leyl' - Säulenförmige Spitzahorn
- *Cornus lavalii* 'Carmeni' - Apfelform
- *Cornus x prunifolia* 'Splendens' - Pfirsichform
- *Fraxinus omnis* 'Rotterdam' - Blumenesche
- *Prunus nigra* 'Mahogany Lustre' - Zerkirsche
- *Prunus padus* 'Waldener' - Traubenkirsche

Qualität: Hochstamm mit Ballen, mindestens 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 18-20cm

Bodenständige Gehölze und Stauden (Auswahl)

Gehölze

- *Chaenomeles japonica* - Niedrige Schlingpflanze
- *Comus stolonifera* - Niedriger Haselzweig
- *Euonymus fortunei* in Sorten - Kriechspindel
- *Hedera helix* - Efeu
- *Hypericum calycinum* - Niedriges Johanniskraut
- *Lonicera platensis* und *Lonicera nitida* - Niedrige Heckensträucher
- *Mahonia aquifolium* - Mahonie
- *Potentilla fruticosa* in Sorten - Fünftingerstaude
- *Spiraea x arguta* - Schneespiree
- *Staphylea trifolia* 'Crispa' - Zwerg-Kamospiree
- *Symphoricarpos x chenaultii* 'Hancock' - Korallenbeere

Stauden und Gräser

- *Achillea millefolium* 'Robusta' - Frauenmantel
- *Carex* in Sorten - Japan-Segge
- *Calamagrostis* - Rottgras
- *Lamium galicabolorum* 'Florentinum' - Florentiner Goldnessel
- *Geranium spessart* - Storchschnabel
- *Geranium* in Sorten - Storchschnabel
- *Lamium maculatum* 'Argentum' - Rote Waldnessel
- *Luzula sylvatica* - Waldhalbnase
- *Pachyandra terminalis* - Ysander
- *Pulmonaria* in Sorten - Lungenkraut

Liste Nr. 2 Pflanzen für geschlossene Hecken

- *Carpinus betulus* - Halnbuche
- *Crataegus monogyna* - Weißdorn
- *Ligustrum vulgare* Alrovirens - Liguster
- *Fagus sylvatica* - Rotbuche
- *Taxus baccata* - Eibe

Qualität: Strauch, 2 x verpflanzt, mindestens 3 Stöckchen

Liste Nr. 3 Öffentliche Grünflächen/Gundelckhoflich an

Blume I. Ordnung

- *Acer platanoides* - Spitz-Ahorn
- *Acer pseudoplatanus* - Berg-Ahorn
- *Fagus sylvatica* - Rotbuche
- *Fraxinus excelsior* - Gemeine Esche
- *Quercus pedunculata* - Trauben-Eiche
- *Quercus robur* - Stiel-Eiche
- *Tilia cordata* - Winter-Linde
- *Tilia platyphyllos* - Sommer-Linde

Blume II. Ordnung

- *Betula pendula* - Sand-Birke
- *Carpinus betulus* - Halnbuche
- *Crataegus monogyna* - Ein geflügelter Weißdorn
- *Pirus avium* - Vogel-Kirsche
- *Pirus padus* - Gewöhnliche Traubenkirsche
- *Sorbus aria* - Mehlbeere
- *Sorbus aucuparia* - Eberesche
- Obstblume

Qualität: Hochstamm mit Ballen, Stammumfang mindestens 16 - 18cm

Biräucher

- *Comus mas* - Kornel-Hauche
- *Comus sanguinea* - Roter Hartriegel
- *Corylus avellana* - Haselnuß
- *Crataegus monogyna* - Ein geflügelter Weißdorn
- *Crataegus oxyantha* - Zwei geflügelter Weißdorn
- *Euonymus europaeus* - Pfaffenhütchen
- *Ligustrum vulgare* - Liguster
- *Lonicera xylosteum* - Rote Heckenkirsche
- *Pirus padus* - Gemeine Traubenkirsche
- *Pirus sphenosa* - Schlehdorn
- *Rhamnus frangula* - Faulbaum
- *Ribes nigrum* - Schwarze Johannisbeere
- *Ribes rubrum* - Rote Johannisbeere
- *Rosa canina* - Hund-Rose
- *Sambucus nigra* - Schwarzer Holunder
- *Sambucus racemosa* - Traubenholunder
- *Sorbus aucuparia* - Eberesche
- *Viburnum opulus* - Gemeiner Schneeball

Qualität: Strauch 2 x verpflanzt, mindestens Höhe 80 - 100 cm

Strauch 2 x verpflanzt, m. B.Co., mindestens Höhe 125 - 150 cm