

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 ‚Bahnhof Loh‘

### I Textliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (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: Gartenbaubetriebe

- 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: Gartenbaubetriebe,

- Ziffer 7: Tankstellen und

- Ziffer 8: Vergnügungsstätten

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 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Gebietsteile sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

#### 2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

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

Bezugsgrundlage für die Bemessung der Gebäudehöhen ist die Ausbauplanung für die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen. Gemessen wird im rechten Winkel zum der Hauptfassade zugewandten Fahrbahnrand.



(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 Abstandflächen 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 Stellplatzzufahrten, Stellplatz- und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

5.2 Bei der weiteren baulichen Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung zu beteiligen. Dies gilt für die Festlegung konfliktarmer Bauzeitenfenster (Freischnitt und Rodung der Vorhabenflächen, Erdarbeiten), die Prüfung fraglicher planungsrelevanter Arten (Baumpieper, Zauneidechse) sowie Baumhöhlenkartierungen bei den Bestandsbäumen.

### 6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern 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, großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Der Stamm, gemessen in 1,0 m Höhe, muss im Pflanzzustand einen Mindestumfang von 18 cm haben. Die Größe der unversiegelten Baumscheibe darf 6,0 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 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 Pflanzgebot A  
Die mit dem Pflanzgebot A gekennzeichneten Flächen sind mit freiwachsenden Hecken zu begrünen. Pflanzenarten und -qualitäten sind der Pflanzliste 3 zu entnehmen.

**7 Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

- 7.1 Die mit einer Pflanzbindung gekennzeichnete 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 Schallimmissionen sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den mit LBP gekennzeichneten Gebäudeseiten erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung der erforderliche Immissionsschutz erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens den Anforderungen des Lärmpegelbereichs III-V (LPB 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
<b>LPB III</b>	40	30 (2)	35	25 (1)
<b>LPB IV</b>	45	35 (3)	40	30 (2)
<b>LPB V</b>	50	40 (4)	45	35 (4)

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

- 8.2 An den mit 'KF-SO-Richtung' gekennzeichneten Fassaden im Mischgebiet 3 sind keine zu öffnenden Fenster von Räumen zulässig, die zum dauernden Aufenthalt von Personen (Wohn- und Schlafräume) bestimmt sind. Bei Büronutzungen gelten diese Einschränkungen nicht.
- 8.3 Schallemissionen durch Gewerbebetriebe und öffentliche Einrichtungen/Gebäude:  
Zum Nachweis der Einhaltung der Lärm-Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm an den schutzwürdigen Immissionsaufpunkten (gemäß DIN 4109) müssen die eventuell erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen im Einzelfall im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geprüft werden.

## **II Örtliche Bauvorschriften**

- 1 Die Fassaden und die Dachflächen baulich zusammenhängender Gebäude (Doppelhäuser) sind in Farbe, Material und Neigung einheitlich auszuführen.
- 2 Die Dacheindeckung ist mit unglasierten Dachmaterialien 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 einem in der Pflanzung liegenden Zaun zulässig. Pflanzenarten und -qualitäten sind der Pflanzliste 3 zu entnehmen.

## **III Hinweise**

### **1 Archäologische Bodenfunde**

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) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei 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 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

## 2 Artenschutz

Um vermeidbare Beeinträchtigungen bzw. Verbotstatbestände gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu verhindern, ist Folgendes zwingend zu beachten: Ganzjährig besteht der besondere Artenschutz nach § 44 ff. BNatSchG. 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 BNatSchG verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes von Kurzumtriebplantagen oder gärtnerisch genutzten Grünflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche 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 Flachdachabschlüsse, Rollladenkästen, Ortgang- 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 (StEB) der Stadt Schwelm eingesehen werden.

## IV Pflanzlisten

### Liste Nr. 1 Straßenbäume

Haupterschließungsstraßen

- *Tilia cordata* 'Rancho' - Winter-Linde (frei von Honigtau)
- *Ostrya carpinifolia* - Hopfenbuche

### **Nebenstraßen**

- *Acer platanoides* 'Columnare Ley I' - Säulenförmige Spitzahorn
- *Crataegus lavalleyi* 'Carrierei' - Apfeldorn
- *Crataegus x prunifolia* 'Splendens' - Pflaumendorn
- *Fraxinus ornus* 'Rotterdam' - Blumenesche
- *Prunus nigra* 'Mahogany Lustre' - Zierkirsche
- *Prunus padus* 'Watereri' - Traubenkirsche

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

### **Bodendeckende Gehölze und Stauden (Auswahl)**

#### **Gehölze**

- *Chaenomeles japonica* - Niedrige Scheinquitte
- *Cornus stolonifera* - Niedriger Hartriegel
- *Euonymus fortunei* in Sorten - Kriechspindel
- *Hedera helix* - Efeu
- *Hypericum calycinum* - Niedriges Johanniskraut

- *Lonicera pileata* und *Lonicera nitida* - Niedrige Heckenkirsche
- *Mahonia aquifolium* - Mahonie
- *Potentilla fruticosa* in Sorten - Fünffingerstrauch
- *Spiraea x arguta* - Schneespiree
- *Stephanandra incisa* 'Crispa' - Zwerg-Kranzspiree
- *Symphoricarpos x chenaultii* 'Hancock' – Korallenbeer

### **Stauden und Gräser**

- *Alchemilla mollis* 'Robusta' - Frauenmantel
- *Carex* in Sorten - Japan-Segge
- *Calamagrostis* - Reitgras
- *Lamium galeobdolon* 'luteum' 'Florentinum' - Florentiner Goldnessel
- *Geranium* Spessart - Storchschnabel
- *Geranium* in Sorten - Storchschnabel
- *Lamium maculatum* 'Argentum' - Rote Waldnessel
- *Luzula sylvatica* - Waldhainsimse
- *Pachysandra terminalis* - Ysander
- *Pulmonaria* in Sorten - Lungenkraut

### **Liste Nr. 2 Pflanzen für geschnittene Hecken**

- *Carpinus betulus* - Hainbuche
- *Crataegus monogynea* - Weißdorn
- *Ligustrum vulgare* *Atrovirens* - Liguster
- *Fagus sylvatica* - Rot-Buche
- *Taxus baccata* - Eibe

Qualität: Strauch, 2 x verpflanzt, mindestens 3 Stück/lfdm

### **Liste Nr. 3 Öffentliche Grünflächen/Grundstücksfreiflächen**

#### **Bäume I. Ordnung**

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

#### **Bäume II. Ordnung**

- *Betula pendula* - Sand-Birke
- *Carpinus betulus* - Hainbuche
- *Crataegus monogyna* - Eingriffeliger Weißdorn
- *Prunus avium* - Vogel-Kirsche

- Prunus padus - Gewöhnliche Traubenkirsche
- Sorbus aria - Mehlbeere
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Obstbäume

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

### **Sträucher**

- Cornus mas - Kornelkirsche
- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
- Corylus avellana - Haselnuß
- Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
- Crataegus oxycantha - Zweigriffeliger Weißdorn
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
- Prunus padus - Gemeine Traubenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehdorn
- Rhamnus frangula - Faulbaum
- Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere
- Ribes rubrum - Rote Johannisbeere
- Rosa canina - Hunds-Rose
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Sambucus racemosa - Traubenholunder
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Qualität: Strauch 2 x verpflanzt, mindestens Höhe 60 - 100 cm

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