

IV. HINWEISE
(gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

- Artenschutz**
Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Gehölzrodungen grundsätzlich nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.
- Bodendenkmalpflege**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Veränderungen 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 Schwelm als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (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 (DSchG NW)), 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).

V. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGB. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (Artikel 1 des BauMOG NRW GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 3 G zum NKF-COVID-19-IsolierungsG sowie zur Anpassung weiterer landesrechtlicher Vorschriften vom 29.9.2020 (GV. NRW. S. 916)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht - Bekanntmachungsverordnung (Bekanntm VO) - vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.05.2003 (GV. NRW. S. 255), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741)

4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Werden im weiteren Verfahren ergänzt, sofern nach Vorlage des Schallgutachtens erforderlich.

5. Gliederung nach Abstandserlass NRW

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6. Pflanzfestsetzungen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

III. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(gemäß § 9 BauGB i.V.m. mit der BauNVO)

1. Dachform

Als zulässige Dachform werden Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 10° festgesetzt.

2. Gestaltung und Nutzung von Dachflächen

Die Dachflächen von baulichen Anlagen sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Ausnahmen zu Gunsten der Errichtung von Photovoltaikanlagen und technischen Anlagen sind zulässig.

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(gemäß § 9 BauGB i.V.m. mit der BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 u. 8 BauNVO)

Gewerbegebiet
In den festgesetzten Gewerbegebieten sind folgende Nutzungen zulässig:
- Gewerbegebiete aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts- und Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise zulässig sind:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe und Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Geltungsbereich wird als maximal zulässige Oberkante (OK) der baulichen Anlage über Normalhöhennull (NHN) in der Planzeichnung festgesetzt.

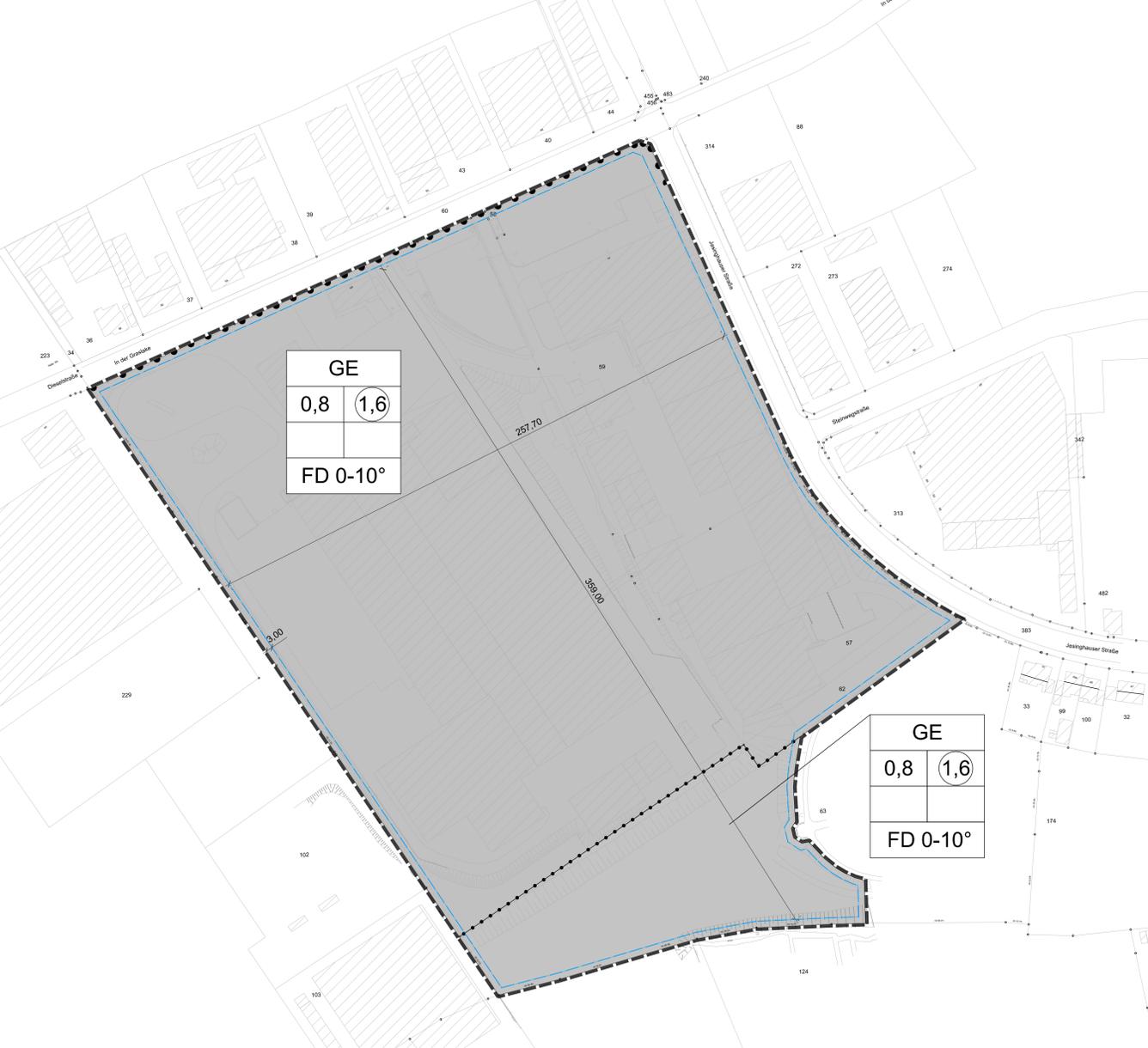
Als Oberkante wird der höchste Punkt der baulichen Anlage einschließlich Attika / Umwehruung, Dachrandabdeckung oder ähnlicher Bauteile definiert.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen darf durch technische Aufbauten untergeordneter Dimension (z.B. Treppenanlagen, Lüftungs- und Kühlgeräte) um maximal 3,0 m überschritten werden.

3. Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 BauNVO)

Stellplätze und Nebenanlagen sind nur in den dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die zeichnerische Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen wird im weiteren Verfahren ergänzt.



I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
(gemäß § 9 BauGB i.V.m. mit der BauNVO und der PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 u. 8 BauNVO)

GE	Gewerbegebiet
----	---------------

2. Maß der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO)

- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- OK Oberkante als Höchstmaß über Normalhöhennull (NHN), (z.B. 70,0 m)

3. Überbaubare Grundstücksflächen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Sonstige Planzeichen

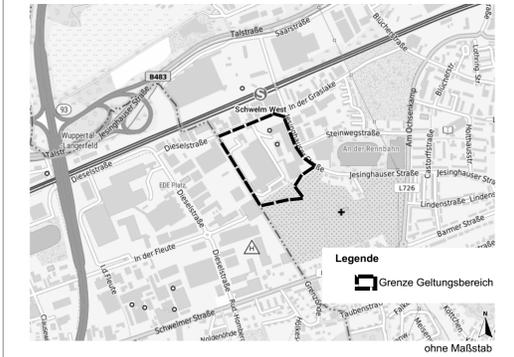
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 108 (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB)
- Bemaßung
- Nutzungsabgrenzung

6. Bestandsdarstellungen

- Topographie
- Gebäudebestand
- 3 Flurstück
- 975 Flurstücksnummer
- 230,99 Bestandshöhen

7. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
GRZ	GFZ
Bauweise	GH _{max} u. NHN
Dachform und Dachneigung	



<p>1. BEBAUUNGSPLANGRUNDLAGE Die Plangrundlage entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem Liegenschaftskataster vom heutigen Tag überein.</p> <p>Wuppertal, den _____ (Dipl.-Ing. Udo Stöcking ÖbVt)</p>	<p>2. GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT Die geometrische Festlegung der ortsbaurechtlichen Festsetzungen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Wuppertal, den _____ (Dipl.-Ing. Udo Stöcking ÖbVt)</p>	<p>3. ENTWURF Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 108 »In der Graslake, Jesinghauser Straße« wurde von post welters + partner mbB, Architekten und Stadtplaner, gefertigt.</p> <p>Dortmund, den _____ (Joachim Start)</p>	<p>4. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am _____ die Aufteilung des Bebauungsplans Nr. 108 »In der Graslake, Jesinghauser Straße« gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 1 BauGB beschlossen. Durch ortsbüchliche Bekanntmachung wurde der Beschluss am _____ wirksam.</p> <p>Schwelm, den _____ (Der Bürgermeister)</p>	<p>5. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG Die Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____. Die ortsbüchliche Bekanntmachung über die Unterrichtung erfolgte am _____.</p> <p>Schwelm, den _____ (Der Bürgermeister)</p>
<p>6. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____. Schwelm, den _____ (Der Bürgermeister)</p>	<p>7. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 108 »In der Graslake, Jesinghauser Straße« zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Durch ortsbüchliche Bekanntmachung wurde der Beschluss am _____ wirksam. Der Bebauungsplan Nr. 108 »In der Graslake, Jesinghauser Straße« hat mit der dazugehörigen Begründung vom _____ bis einschließlich _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Schwelm, den _____ (Der Bürgermeister)</p>	<p>8. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____. Schwelm, den _____ (Der Bürgermeister)</p>	<p>9. SATZUNGSBESCHLUSS Nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen hat der Rat der Stadt Schwelm in seiner Sitzung am _____ den Bebauungsplan Nr. 108 »In der Graslake, Jesinghauser Straße« i.V.m. den §§ 7 und 41 GO NRW mit der dazugehörigen Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Schwelm, den _____ (Der Bürgermeister)</p>	<p>10. INKRAFTTRETEN Durch ortsbüchliche Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 108 »In der Graslake, Jesinghauser Straße« gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ in Kraft getreten. Der Bebauungsplan Nr. 108 »In der Graslake, Jesinghauser Straße« wird mit der Begründung im Fachbereich Plänen und Bauen der Stadt Schwelm während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Schwelm, den _____ (Der Bürgermeister)</p>

STADT SCHWELM

Bebauungsplan Nr. 108

Vorentwurf

»In der Graslake, Jesinghauser Straße«

Stand der Bearbeitung: Dezember 2020

post welters + partner mbB
Architekten & Stadtplaner, Dortmund

Mastab: 1 : 1.000
Gemarkung Schwelm
Flur 15