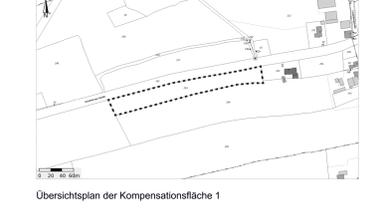




II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 u. 8 BauNVO)
1.1 Gewerbegebiet
 In den festgesetzten Gewerbegebieten sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, 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.
 Vergnügungsläden, Einzelhandelsbetriebe und Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)
2.1 Höhe der baulichen Anlagen
 Als Oberkante (OK) wird der höchste Punkt der baulichen Anlage einschließlich Attika / Umwehruing, 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.
- Stellplätze und Nebenanlagen**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 BauNVO)
 Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
4.1 Pflanzhaltung
 Die in der zeichnerisch festgesetzten Pflanzhaltungsfläche vorzufindenden Grün- und Gehölzstrukturen sind sachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
4.2 Standortbegrünung
 Die nicht bebauten und nicht versiegelten Freiflächen im räumlichen Geltungsbereich sind mit einer Bepflanzung in Form von Intensivrasen, Staudenrabatten und Bodendeckern auszuführen.
4.3 Stellplatzbegrünung
 Stellplätze sind mit Rasengittersteinen auszuführen. Je 20 qm Stellplatzfläche ist zudem ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen. Die Baumartpflanzungen sind sachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
4.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen
 Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan wird ein naturschutzrechtliches Ausgleichsfordernis ausgelöst. Unter Berücksichtigung der Vorgaben zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 18 ff. Bundesnaturschutzgesetz werden die Flächen, in denen Eingriffe in den Naturschutz zu erwarten sind, durch Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 3 BauGB außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans kompensiert.
Kompensationsmaßnahme 1: Ackerland Gwelsberger Straße
 Bei der Kompensationsmaßnahme handelt es sich um eine Fläche (Gemarkung Linderhausen, Flur 11, Flurstück 252) nordöstlich der Chamottestraße, die von einer intensiv genutzten Ackerfläche in Extensivgrünland umgewandelt wird. Dazu ist die vorhandene Ackerfläche mit einer Grünlandmischung für artenreiches Extensivgrünland aus zertifiziertem, regionalem Saatgut einzusäen und als extensive Wiese zu pflegen. Zudem ist ganzjährig auf den Einsatz oder das Einbringen jeglicher N-Düngung und Pflanzenschutzmittel zu verzichten, ferner auf Nachsaat und Pflegeumbuch.



III. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- Dachform**
 Als zulässige Dachform werden Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 10° festgesetzt.
- Gestaltung und Nutzung von Dachflächen**
 Die Dachflächen von baulichen Anlagen sind dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen. Ausnahmen zu Gunsten der Errichtung von Photovoltaikanlagen und technischen Anlagen sind zulässig.

IV. HINWEISE

- Artenschutz**
 Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Gehölzrodungen grundsätzlich nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.
 Um die Verbotstatbestände der Tötung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für gebäudenutzende Fledermausarten und Brutvögel auszuschließen zu können, wird vor Beginn der Abrissarbeiten eine erneute Prüfung der Gebäude durch einen Fledermausgutachter erforderlich. Gleichzeitig soll eine Überprüfung auf mögliche Brutplätze gebäudenutzender Vogelarten erfolgen. Sollte die Kontrolle keine Vorkommen nachweisen, kann eine (unbeabsichtigte) Tötung der Vögel ausgeschlossen werden. Sollte ein Besatz nachgewiesen werden, sind gegebenenfalls weitere Maßnahmen einzuleiten. Unter Umständen ist nach vorheriger Kontrolle auch ein Verschluss potenzieller Einflugmöglichkeiten und Spalten möglich.
- Bodendenkmalpflege**
 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 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 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 NRW).
 Innerhalb des Plangebiets können im Massenkalk Spaltenfüllungen (u.a. Unterkreide) angetroffen werden, die wissenschaftlich bedeutende Fossilien enthalten können. Es wird daher gebeten, derartige Füllungen unbedingt zu melden.
- Trafostation im Plangebiet**
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Trafostation. Vor einem Abriss der Bestandsgebäude müssen die Station und die auf dem Gelände befindlichen Kabelanlagen außer Betrieb genommen werden. Hierzu ist beim betreffenden, ehemaligen Betreiber, der AVU Netz GmbH, ein entsprechender Antrag zu stellen.

III. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

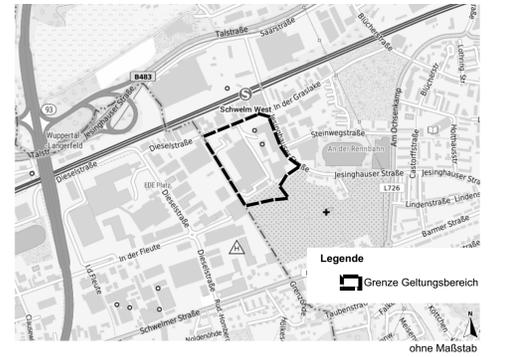
- Dachform**
 Als zulässige Dachform werden Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 10° festgesetzt.
- Gestaltung und Nutzung von Dachflächen**
 Die Dachflächen von baulichen Anlagen sind dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen. Ausnahmen zu Gunsten der Errichtung von Photovoltaikanlagen und technischen Anlagen sind zulässig.

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 u. 8 BauNVO)
GE Gewerbegebiet
- 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)
- Überbaubare Grundstücksflächen**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
 Baugrenze
- Verkehrsflächen**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25b BauGB)
 Pflanzhaltung
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 Flächen für Schallschutzmaßnahmen
 Ziffer der Maßnahme (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)
- Kennzeichnungen**
(gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)
 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB)
 Bemaßung
 Nutzungsabgrenzung
- Bestandsdarstellungen**
 Topographie
 Gebäudebestand
 3 Flurstück
 975 Flurstücksnummer
 230,99 Bestandshöhen
- Nutzungsschablone**
 Art der baulichen Nutzung
 GRZ GFZ
 OK_{max} ü. NHN
 Dachform und Dachneigung

VERFAHRENSVERMERKE

- BEBAUUNGSPLANGRUNDLAGE**
 Die Plangrundlage entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem Liegenschaftskataster vom heutigen Tag überein.
 Wuppertal, den _____
 (Dipl.-Ing. Udo Sticking ObV)
- GEOMETRISCHE EINDeutIGKEIT**
 Die geometrische Festlegung der ortsbaurechtlichen Festsetzungen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
 Wuppertal, den _____
 (Dipl.-Ing. Udo Sticking ObV)
- ENTWURF**
 Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 108 »In der Graslake, Jesinghauser Straße« wurde von post welters + partner mbB, Architekten und Stadtplaner, gefertigt.
 Dortmund, den _____
 (Joachim Sterl)
- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
 Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 »In der Graslake, Jesinghauser Straße« gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 1 BauGB beschlossen. Durch ortsübliche Bekanntmachung wurde der Beschluss am _____ wirksam.
 Schwelm, den _____
 (Der Bürgermeister)
- 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 ortsübliche Bekanntmachung über die Unterrichtung erfolgte am _____.
 Schwelm, den _____
 (Der Bürgermeister)
- 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)
- 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 ortsübliche Bekanntmachung wurde der Beschluss am _____ wirksam. Der Bebauungsplan Nr. 108 »In der Graslake, Jesinghauser Straße« hat mit der dazugehörigen Begründung vom _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
 Schwelm, den _____
 (Der Bürgermeister)
- 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)
- SATZUNGSBESCHLUSS**
 Nach Prüfung der frühzeitig 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)
- INKRAFTTRETEN**
 Durch ortsübliche 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 Planen und Bauen der Stadt Schwelm während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.
 Schwelm, den _____
 (Der Bürgermeister)



STADT SCHWELM

Bebauungsplan Nr. 108

Entwurf

»In der Graslake, Jesinghauser Straße«

Stand der Bearbeitung: August 2021

Maßstab: 1 : 1.000

post welters + partner mbB
Architekten & Stadtplaner, Dortmund

Gemarkung Schwelm
Flur 15