

**II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- (gemäß § 9 BauGB i.V.m. mit der BauNVO)
- Art der baulichen Nutzung**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)  
**Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**  
Die Fläche für Gemeinbedarf dient der Unterbringung des Feuerwehrgerätehauses. Die Errichtung von baulichen Anlagen, die der Feuerwehr und der Sicherung des Brandschutzes dienen sowie diesen Nutzungen räumlich und funktional zugeordnete Nutzungen sind zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)
  - Höhe der baulichen Anlagen**  
Als Oberkante (OK) wird der höchste Punkt der baulichen Anlage einschließlich Attika / Umwölbung, Dachrandabdeckung oder ähnlicher Bauteile definiert. Der Bezugspunkt für die höchstzulässige Gebäudehöhe ist Normalhöhennull (NHN).
  - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen ist eine freiwachsende, zwei- bis dreireihige Hecke gemäß nachfolgender Pflanzenauswahlliste zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind 2 - 5 Gehölze einer Art zusammen zu pflanzen mit einem Pflanzabstand von 1,0 bis 1,5 m. Die Pflanzgröße für Sträucher beträgt eine Höhe von 100 - 150 cm, 2x verpflanzt, mit Pflanzabstand von einer Pflanze pro m<sup>2</sup>. Zur Ackerfläche im Osten sind zusätzlich heimische, standortgerechte Bäume 2. Ordnung zu verwenden, in die einzelne Bäume 1. Ordnung eingestreut sind. Die Bäume 2. Ordnung sind als Heister (Höhe 150/175 cm) zu pflanzen.

**Sträucher:**

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

**Bäume 2. Ordnung:**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere

**Bäume 1. Ordnung (Pflanzabstand 15 - 20 m, Pflanzqualität 14/16):**

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche

**III. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

- (gemäß § 9 BauGB i.V.m. mit der BauNVO)
- Dachform**  
Als zulässige Dachform wird das Flachdach mit einer Neigung von 0° bis 10° festgesetzt.
  - Gestaltung und Nutzung von Dachflächen**  
Die Dachflächen von baulichen Anlagen sind dauerhaft und flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen, die den Abflussbeiwert C von 0,5 erzielt. Dabei sind die Dachbegrünungsrichtlinien der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) zu beachten. Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprengsaat) zu verwenden. Dabei müssen 20 % der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen bepflanzt werden. Ausnahmen zu Gunsten der Errichtung von Photovoltaikanlagen und technischen Anlagen sind zulässig.

**IV. HINWEISE**

- (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)
- Artenschutz**  
Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Baumfällungen und Gehölzrodungen grundsätzlich nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel 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 Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Schwelm als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).
  - Geobasisdaten**  
Die Basisinformationen stammen aus einem Lageplan der angefertigt wurde durch:  
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Udo Stichling  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Beratender Ingenieur  
Hügelstraße 15 \*\* 42277 Wuppertal  
Tel. 0202 - 26369-0 \*\* Fax 0202 - 26369-50  
E-Mail : info@vermessung-stichling.de  
www.vermessung-stichling.de

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.

**V. RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 01. Januar 2024.
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444)
- 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 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741)

**I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

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

- Art der baulichen Nutzung**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)  
 Flächen für den Gemeinbedarf  
 Feuerwehr
- Maß der baulichen Nutzung**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO)  
OK Oberkante als Höchstmaß über Normalhöhennull (NHN), (z.B. 344,0 m)
- Überbaubare Grundstücksflächen**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)  
 Baugrenze

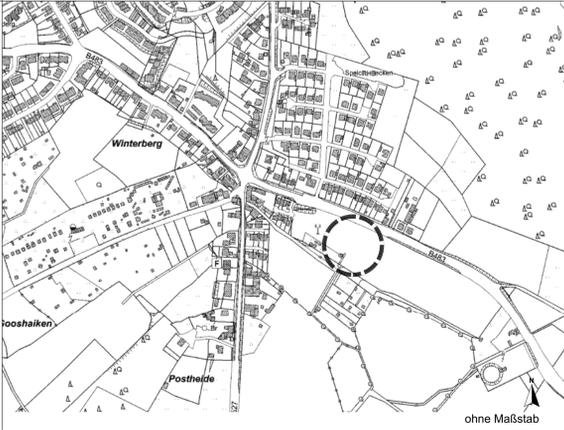
- Verkehrsflächen**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
 Einfahrtbereich
- Ver- und Entsorgungsanlagen**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)  
 Fläche für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- Grünfläche**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
 private Grünfläche

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB)  
 Bemaßung

- Bestandsdarstellungen**  
 Topographie  
 Gebäudebestand  
 Flurstück  
217 Flurstücksnummer  
• 205,85 Bestandshöhen

**VERFAHRENSVERMERKE**

<p><b>1. BEBAUUNGSPLANGRUNDLAGE</b> Die Planungslage entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem Liegenschaftskataster vom heutigen Tag überein.</p> <p>Wuppertal, den .....</p> <p>(Dipl.-Ing. Udo Stichling ÖvVI)</p>	<p><b>2. GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT</b> Die geometrische Festlegung der ortsbaurechtlichen Festsetzungen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Wuppertal, den .....</p> <p>(Dipl.-Ing. Udo Stichling ÖvVI)</p>	<p><b>3. ENTWURF</b> Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 110 »Feuerwehrgerätehaus Winterberg« wurde von post welters + partner mbB, Architekten und Stadtplaner, gefertigt.</p> <p>Dortmund, den .....</p> <p>(Joachim Sterl)</p>	<p><b>4. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b> Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 15.06.2023 die Aufteilung des Bebauungsplans Nr. 110 »Feuerwehrgerätehaus Winterberg« gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 1 BauGB beschlossen. Durch ortsübliche Bekanntmachung wurde der Beschluss am XX.XX.2023 wirksam.</p> <p>Schwelm, den .....</p> <p>(Der Bürgermeister)</p>	<p><b>5. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG</b> Die Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.03.2024 bis einschließlich 25.03.2024.</p> <p>Schwelm, den .....</p> <p>(Der Bürgermeister)</p>
<p><b>6. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG</b> Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.03.2024 bis einschließlich 25.03.2024.</p> <p>Schwelm, den .....</p> <p>(Der Bürgermeister)</p>	<p><b>7. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</b> Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am XX.XX.XXXX dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 110 »Feuerwehrgerätehaus Winterberg« zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Durch ortsübliche Bekanntmachung wurde der Beschluss am XX.XX.XXXX wirksam. Der Bebauungsplan Nr. 110 »Feuerwehrgerätehaus Winterberg« hat mit der dazugehörigen Begründung vom XXXX.XXXX bis einschließlich XX.XX.XXXX gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.</p> <p>Schwelm, den .....</p> <p>(Der Bürgermeister)</p>	<p><b>8. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN</b> Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis einschließlich XXXX.XXXX.</p> <p>Schwelm, den .....</p> <p>(Der Bürgermeister)</p>	<p><b>9. SATZUNGSBESCHLUSS</b> Nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen hat der Rat der Stadt Schwelm in seiner Sitzung am ... den Bebauungsplan Nr. 110 »Feuerwehrgerätehaus Winterberg« i.V.m. den §§ 7 und 41 GO NRW mit der dazugehörigen Begründung gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.</p> <p>Schwelm, den .....</p> <p>(Der Bürgermeister)</p>	<p><b>10. INKRAFTTRETEN</b> Durch ortsübliche Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 110 »Feuerwehrgerätehaus Winterberg« gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... in Kraft getreten. Der Bebauungsplan Nr. 110 »Feuerwehrgerätehaus Winterberg« 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.</p> <p>Schwelm, den .....</p> <p>(Der Bürgermeister)</p>



**STADT SCHWELM**

**Bebauungsplan Nr. 110**

**»Feuerwehrgerätehaus Winterberg«**

Stand der Bearbeitung: September 2024

Bearbeitung durch: post welters + partner mbB Architekten & Stadtplaner, Dortmund

Maßstab: 1 : 250

Gemarkung Schwelm Flur 32