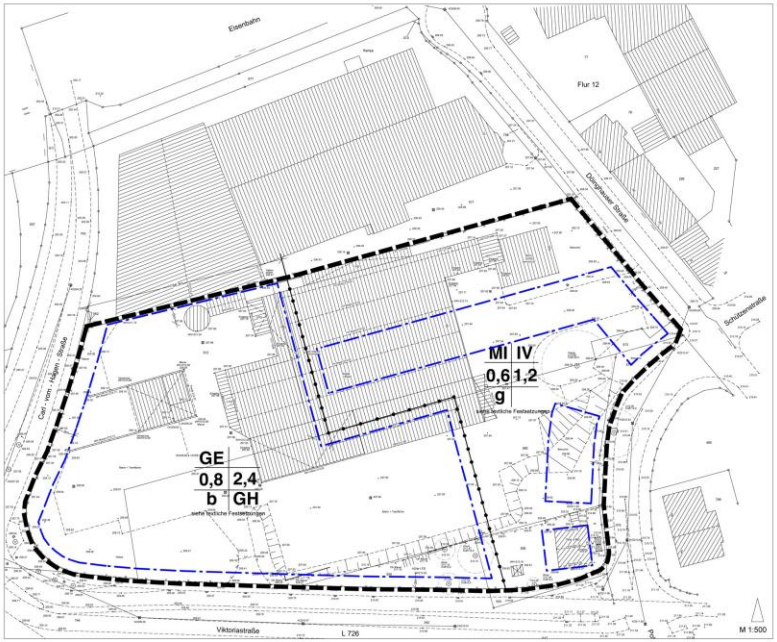
# Bebauungsplan Nr. 80 "Viktoriastraße" der Stadt Schwelm

**Entwurf**




## Zeichenerklärung

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 6 u. 8 BauNVO)
   - **GEe** Gewerbegebiet eingeschränkt (§ 8 BauNVO) (siehe textliche Festsetzungen)
   - **MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO) (siehe textliche Festsetzungen)
2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m §§ 16-20 BauNVO)
   - **GH** Gebäudehöhe maximal (§18 BauNVO) (siehe textliche Festsetzungen)
   - z.B. **0,6** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
   - z.B. **1,2** Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
   - z.B. **III** Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
3. **Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
   - **g** Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs.3 BauNVO)
   - **b** Besondere Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) "offene Bauweise, in der Gebäudekörper über 50m Länge zulässig sind"
   - Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)
4. **Sonstige Planzeichen**
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nutzungsschablone

| Baugebiet | höchstzulässige Geschosszahl |
|---|---|
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| Bauweise | maximale Gebäudehöhe |

5. **Bestandsangaben / Kartensignaturen**
   - bestehendes Wohngebäude mit Hausnummer
   - bestehendes Gewerbegebäude
   - Böschung
   - Bestandsbaum
   - Flurstückgrenze
   - Flurstücknummer
   - Vermaßung

**Bebauungsplan Nr. 80 "Viktoriastraße"**

Übersichtskarte ohne Maßstab

scheuvens + wachten — Dortmund 15.10.2008

## Verfahrensvermerke

**1. BEBAUUNGSPLANGRUNDLAGE**
Die Planunterlage entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem Liegenschaftskataster vom heutigen Tag überein.

Schwelm, den _____

_____
(  )

**2. GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT**
Die geometrische Festlegung der ortsbaurechtlichen Festsetzungen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Schwelm, den _____

_____
(  )

**3. ENTWURF**
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 80 "Viktoriastraße" wurde vom Büro Scheuvens + Wachten, Dortmund gefertigt.

Dortmund, den _____

_____
(  )

**4. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am _____.

Schwelm, den _____

Der Bürgermeister

_____
(Dr. Steinrücke)

**5. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG**
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich.
Die ortsübliche Bekanntmachung über die Unterrichtung erfolgte am _____.

Schwelm, den _____

Der Bürgermeister

_____
(Dr. Steinrücke)

**6. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich.

Schwelm, den _____

Der Bürgermeister

_____
(Dr. Steinrücke)

**7. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich.

Schwelm, den _____

Der Bürgermeister

_____
(Dr. Steinrücke)

**8. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 80 "Viktoriastraße" zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Der Beschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____.

Der Bebauungsplan Nr. 80 "Viktoriastraße" hat mit der dazugehörigen Begründung vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegen.

Schwelm, den _____

Der Bürgermeister

_____
(Dr. Steinrücke)

**9. SATZUNGSBESCHLUSS**
Nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen hat der Rat der Stadt Schwelm in seiner Sitzung am _____ den Bebauungsplan Nr. 80 "Viktoriastraße" gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. den §§ 7 und 41 GO NRW als Satzung und die Begründung beschlossen.

Schwelm, den _____

Der Bürgermeister

_____
(Dr. Steinrücke)

**10. INKRAFTTRETEN**
Durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde der Bebauungsplan Nr. 80 "Viktoriastraße" am _____ rechtskräftig.
Der Bebauungsplan Nr. 80 "Viktoriastraße" wird mit Begründung während der Dienststunden im Fachbereich 5 - Planung/Bauordnung -, der Stadt Schwelm zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Schwelm, den _____

Der Bürgermeister

_____
(Dr. Steinrücke)

## Textliche Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung**
- Mischgebiet:
Die im Mischgebiet gemäß des § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Gartenbaubetriebe - Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

- Gewerbegebiet:
Die im Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzung - Tankstellen -, sowie die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO genannte ausnahmsweise zulässige Nutzung - Vergnügungsstätten - sind ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Zudem sind die Einzelhandelssortimente, die in der Fortschreibung des Schwelmer Einzelhandelskonzeptes als zentrenrelevant genannt sind, nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

**Maß der baulichen Nutzung**
- GH - Gebäudehöhe (Firsthöhe) maximal:
Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) darf im Gewerbegebiet 220,5m über NN nicht überschreiten. Technische Aufbauten können dieses Maß um bis zu 3,5m überschreiten.

## Hinweise

**1. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

**1.1. Lärm**
- Mischgebiet:
Das Mischgebiet wird als Lärmpegelbereich IV eingestuft; im gesamten Mischgebiet sind bauliche Vorkehrungen an Umschliessungsbauteilen (Aussenwände, Fenster und Dachflächen) an Aufenthaltsräumen zu treffen, um die höchstzulässigen Tag-Nacht dBA Werte für Wohnen einzuhalten. Die Fenster sind mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung zu versehen (§ 9 Abs. 24 BauGB).

- Maßnahmen zum Schallschutz:
Jede gewerbliche Nutzung (Anlage) ist derart auszuführen und zu betreiben, dass die von ihr verursachten Lärmimmissionen an den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Wohnhäuser), auch unter Berücksichtigung vorhandener und / oder zu erwartender Geräuschvor- und -Zusatzbelastungen, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschreiten.

**1.2. Altlasten**
Bodenschutztechnische Maßnahmen sind im Kapitel 6 der Begründung (Altlasten / Bodenbeschaffenheit) erläutert.

**2. Denkmalschutz / Bodendenkmäler**
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 Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/1261, Fax 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

## Rechtsgrundlagen

- BAUGESETZBUCH (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung.

- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch den Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

- PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58 BGBl. III 213-1-6).

- BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NRW (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.12.2000 (GV. NRW. S. 256/SGV. NRW. 2129), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.12.2007 (GV. NRW. S. 708).

- GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NRW (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666/SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.03.2000 (GV. NRW. S. 245).

Anlage 4 zur SV 188/2008