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 und 5 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- SO — Sonstiges Sondergebiet »Quartiersgarage«

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

- 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- IV-V — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- GH_{max} — maximale Gebäudehöhe in m ü. NHN

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- ö — öffentliche Verkehrsfläche
- p — private Verkehrsfläche
- F+R — Fuß- und Radweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Elektrizität

6. Grünfläche
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Spielplatz

7. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- Baumerhalt

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- GFL$_1$ — Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anwohner, der Stadt Schwelm sowie der jeweils zuständigen Ver- und Entsorgungsträger (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- GFL$_2$ — Geh-, Fahrradfahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anwohner, der Stadt Schwelm sowie der jeweils zuständigen Ver- und Entsorgungsträger (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten
- St — Stellplatzanlagen
- Ga — Garagen

9. Bestandsdarstellungen

- Topographie
- Gebäudebestand
- Flurstücksgrenze
- 217 — Flurstücksnummer
- 205,85 — Bestandshöhen

10. Nachrichtliche Darstellung

- Bäume, die im Rahmen der Abrissarbeiten der Gustav-Heinemann-Schule entfallen sind
- Abriss des Schulgebäudes

VERFAHRENSVERMERKE

1. BEBAUUNGSPLANGRUNDLAGE

Die Plangrundlage entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem Liegenschaftskataster vom heutigen Tag überein.

Wuppertal, den .....

.....
(Dipl.-Ing. Udo Stichling ÖbVI)

2. GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Die geometrische Festlegung der ortsbaurechtlichen Festsetzungen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wuppertal, den .....

.....
(Dipl.-Ing. Udo Stichling ÖbVI)

3. ENTWURF

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 113 »ehem. Gustav-Heinemann-Schule« wurde von postwelters + partner mbB, Architektur und Stadtplanung, gefertigt.

Dortmund, den .....

.....
(Joachim Sterl)

4. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 29.01.2026 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 »ehem. Gustav-Heinemann-Schule« gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 1 BauGB beschlossen. Durch ortsübliche Bekanntmachung wurde der Beschluss am 06.02.2026 wirksam.

Schwelm, den .....

.....
(Der Bürgermeister)

5. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Die Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.02.2026 bis einschließlich 27.02.2026.

Schwelm, den .....

.....
(Der Bürgermeister)

6. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.02.2026 bis einschließlich 27.02.2026.

Schwelm, den .....

.....
(Der Bürgermeister)

7. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 07.07.2026 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 113 »ehem. Gustav-Heinemann-Schule« zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Durch ortsübliche Bekanntmachung wurde der Beschluss am 22.07.2026 wirksam. Der Bebauungsplan Nr. 113 »ehem. Gustav-Heinemann-Schule« hat mit der dazugehörigen Begründung vom 03.08.2026 bis einschließlich 03.09.2026 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Schwelm, den .....

.....
(Der Bürgermeister)

8. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.08.2026 bis einschließlich 03.09.2026.

Schwelm, den .....

.....
(Der Bürgermeister)

9. SATZUNGSBESCHLUSS

Nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen hat der Rat der Stadt Schwelm in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan Nr. 113 »ehem. Gustav-Heinemann-Schule« i.V.m. den §§ 7 und 41 GO NRW mit der dazugehörigen Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Schwelm, den .....

.....
(Der Bürgermeister)

10. INKRAFTTRETEN

Durch ortsübliche Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 113 »ehem. Gustav-Heinemann-Schule« gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... in Kraft getreten. Der Bebauungsplan Nr. 113 »ehem. Gustav-Heinemann-Schule« wird mit der Begründung im Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt der Stadt Schwelm während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Schwelm, den .....

.....
(Der Bürgermeister)

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

1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet
In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Laden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den zeichnerisch festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbegebiete
- Anlagen für Verwaltungen

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den zeichnerisch festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Sonstiges Sondergebiet »Quartiersgarage«
Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung »Quartiersgarage« gemäß § 11 BauNVO dient der Errichtung von Stellplatzanlagen und Parkdecks zum Abstellen von Kraftfahrzeugen zugunsten der zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Allgemein zulässig sind alle mit der Zweckbestimmung wesensmäßig verbundene bauliche und sonstige Anlagen, z.B. Sharing-Stationen oder Einrichtungen der öffentlichen Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge.

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
Der Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird entsprechend den Maßen in der Planzeichnung als absolute Höhe über Normalhöhennull (NHN) als Höchstmaß festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt wird der höchste Punkt eines Gebäudes definiert.

Aufgeständerte Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren, Wärmepumpen sowie untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Antennen, Aufzugüberfahrten) sind bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m auf den Dachflächen allgemein zulässig und werden nicht auf die zulässige Gebäudehöhe angerechnet.

Aufgeständerte Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren, Wärmepumpen sowie untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Antennen, Aufzugsüberfahrten) sind um mindestens 1,5 m Abstand von der jeweiligen Dachkante des Gebäudes zurückzusetzen.

3. Bauweise
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Für die mit »a« gekennzeichnete Bauweise im WA 3 gilt folgende abweichende Regelung: Die Bebauung ist in offener Bauweise zu errichten und darf eine Länge von 50 m überschreiten.

4. Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 12 u. 14 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur im Sonstigen Sondergebiet (SO) sowie innerhalb der Baugrenzen und auf den dafür festgesetzten Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten zulässig. Davon ausgenommen sind Fahrradstellplätze, diese sind allgemein im Plangebiet zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 CEF-Maßnahme »Ersatzquartiere Zwergfledermaus«
An den neu zu errichtenden Gebäuden im WA 5 und WA 6 sind insgesamt fünf Ersatzkästen an geeigneten Stellen zu installieren. Die Maßnahme ist dauerhaft zu erhalten und kontinuierlich in ihrer Funktionalität zu kontrollieren und zu pflegen.

6. Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Dachbegrünung
Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 10 Grad sind dauerhaft mindestens extensiv bzw. einfach intensiv zu begrünen. Es ist ein mindestens 10 cm starker Aufbau vorzusehen, der den Abflussbeiwert C von 0,2 erzielt. Dabei sind die Dachbegrünungsrichtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) zu beachten. Die Dachbegrünung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist sicherzustellen, dass mindestens 70% der jeweiligen Dachfläche begrünt wird. Die gemäß § 42a Bauordnung (BauO) NRW vorgeschriebenen Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen sind auch innerhalb von Dachbegrünungsflächen zulässig, sofern die Retentions- und Begrünungsfunktion erhalten bleibt.

6.2 Erhalt von Bäumen
Die gemäß Planzeichnung mit Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte vorhandene Bepflanzung ist sachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

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

1. Einfriedungen
Als Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind, auch abschnittsweise, nur Hecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig. Hinter den Hecken dürfen zur Abschirmung des rückwärtigen Gartenbereichs Zäune, Mauern sowie Gabionen mit einer Höhe von maximal 1,5 m und mit einem Mindestabstand zu den Grundstücksgrenzen von mindestens 0,5 m errichtet werden. Die Vorpflanzung einer Hecke in derselben Höhe ist verpflichtend.

Für die Pflanzenauswahl werden folgende geeignete Arten empfohlen: *Rot-Buche (Fagus sylvatica), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hainbuche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum vulgare), Feld-Ahorn (Acer campestre).*

Mülltonnenstandplätze sind mit Hecken zum öffentlichen Straßenraum optisch abzuschirmen.

2. Gestaltung von Stellplätzen
Neu anzulegende Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien mit einem Abflussbeiwert (C-Wert) von höchstens 0,5 wie z.B. einer wassergebundenen Decke, versickerungsfähigem Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen auszuführen.

3. Gestaltung von unbebauten Flächen
Sämtliche unbebaute Flächen der Baugrundstücke mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen und Terrassen sowie Standorten für die Abfallentsorgung, Wärmepumpen und Fahrradstellplätze sind unversiegelt anzulegen und zu begrünen. Kies-, Schotter- und Steingärten oder vergleichbare monostrukturelle Flächengestaltungen sind unzulässig. Notwendige Zuwegungen und befestigte Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem Abflussbeiwert (C-Wert) von höchstens 0,5 auszuführen.

4. Dachform
Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis einschließlich 10° (FD) sowie Satteldächer mit einer Dachneigung bis einschließlich 40° (SD) gemäß Einschrieb in der Planzeichnung.

IV. HINWEISE
(gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

1. Artenschutz
Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG sind Baumfällungen, Gehölzrückschnitte und -rodungen grundsätzlich nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig. Hiervon abweichend können Gehölzrückschnitte und -rodungen bereits ab dem 15. August durchgeführt werden, sofern Brutvorkommen ausgeschlossen werden. Dazu sind die betroffenen Flächen im Vorfeld durch eine fachkundige Person auf einen Besatz zu untersuchen und die Ergebnisse mit der Unteren Naturschutzbehörde des Ennepe-Ruhr-Kreises abzustimmen, bevor eine Freigabe zur Rodung erteilt werden kann.

Sofern es zu Beanspruchungen von Habitat- oder Höhlenbäumen kommen sollte, ist vor der Fällung eine Kontrolle durch eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Falls in diesem Zusammenhang Hinweise auf eine Quartiersnutzung durch Fledermäuse oder durch planungsrelevante Vogelarten erbracht werden, sind weitere Maßnahmen erforderlich und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2. Vermeidung störender Lichtemissionen
Bei der Außenbeleuchtung wird der Einsatz einer insektenfreundlichen Beleuchtung empfohlen. Es sind warmweiße oder neutralweiße LED-Leuchtmittel unter 3.000 Kelvin zu verwenden. Die Lichtkegel sind ausschließlich nach unten und punktuell zu setzen, um Lichtstreu und Lichtverschmutzung zu mindern.

3. Empfehlung zur Anbringung künstlicher Nisthilfen und Fledermausquartiere
Es wird empfohlen vorsorglich an den Neubauten vogel- und fledermausfreundliche Elemente (Fledermauskästen, künstliche Bruthöhlen oder andere Nisthilfen) zu installieren. Artspezifisch konzipierte Fledermauskästen und Mauersegler-Nisthilfen, die sich auch direkt in die Fassade integrieren lassen, sind bei verschiedenen Anbietern erhältlich.

4. Minimierung möglicher Vogelkollisionen
Um die Gefahr von Vogelkollisionen zu minimieren, sind bei der Neuanlage von Gebäuden großflächige Verglasungen sowie Spiegel- oder Eckverglasungen grundsätzlich zu vermeiden. Sollten dennoch größere Bauteile als transparente/reflektierende Flächen vorgesehen sein, sind diese dauerhaft und wirksam für Vögel sichtbar zu gestalten. Große Reflektionsfronten über 3 m² sind über die gesamte Fläche mit „hoch wirksamen" Markierungen gem. RÖSSLER H. ET. AL. (2022) zu versehen.

5. 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, 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).

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.

6. Bauzeitlicher Schutz von Einzelbäumen
Einzelbäume, die ggf. im Wirkbereich von Baumaßnahmen stehen, sind während der Bauzeit vor mechanischen Schädigungen (z.B. durch Stammummantelungen, Absperrungen von Kronentraufbereichen) zu schützen. Weiterhin sind Material- oder Bodenablagerungen im Stammfuß- und Wurzelbereich der Gehölze unzulässig, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Die DIN 18920 »Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen« und die »Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen« (R SBB, 2023) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind in diesem Zusammenhang maßgeblich.

7. Schutz vor Überflutungen bei Starkregenereignissen
Im Rahmen der Neubebauung wird ergänzend empfohlen, Maßnahmen zum Schutz vor Überflutungen bei Starkregenereignissen und erhöhtem Oberflächenabfluss zu berücksichtigen. Alle Öffnungen in Gebäuden und außenliegenden Gebäudeteilen, über die Wasser in Gebäude eintreten kann, sollten mindestens 10 cm über dem geplanten Gelände hergestellt werden. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge (Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 2022).

8. Geobasisdaten
Die Basisinformationen stammen aus einem Lageplan der angefertigt wurde durch:
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Udo Stichling und Tobias 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

V. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)

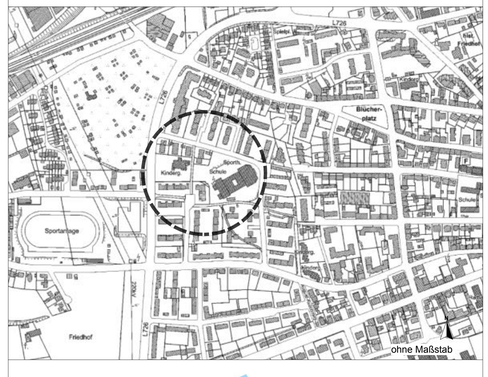
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGB. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2925 I Nr. 189)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2026 (GV. NRW. S. 537)

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 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618)

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)



ohne Maßstab

Stadtverwaltung Schwelm

Bebauungsplan Nr. 113

»ehem. Gustav-Heinemann-Schule«

postwelters + partner Architektur & Stadtplanung

Bearbeitung durch:

postwelters + partner mbB
Architektur & Stadtplanung, Dortmund

Stand der Bearbeitung:
Oktober 2026

Maßstab:
1 : 500

Gemarkung Schwelm
Flur 14