

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

Wuppertal, den
.....
(Dipl.-Ing. Udo Stichling ObVI)

3. ENTWURF
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 103 »Rathaus - Neue Mitte« wurde von post weiters + partner mbB, Architekten und Stadtplaner, gefertigt.

Dortmund, den
.....
(Joachim Stert)

5. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG
Die Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 01.04.2019 bis einschließlich 12.04.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung über die Unterrichtung erfolgte am #####.

Schwelm, den
.....
(Die Bürgermeisterin)

7. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am ##### dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 103 »Rathaus - Neue Mitte« zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Durch ortsübliche Bekanntmachung wurde der Beschluss am ##### wirksam. Der Bebauungsplan Nr. 103 »Rathaus - Neue Mitte« hat mit der dazugehörigen Begründung vom ##### bis einschließlich ##### gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Schwelm, den
.....
(Die Bürgermeisterin)

9. SATZUNGSBESCHLUSS
Nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen hat der Rat der Stadt Schwelm in seiner Sitzung am ##### den Bebauungsplan Nr. 103 »Rathaus - Neue Mitte« i.V.m. den §§ 7 und 41 GO NRW mit der dazugehörigen Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Schwelm, den
.....
(Die Bürgermeisterin)

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

Wuppertal, den
.....
(Dipl.-Ing. Udo Stichling ObVI)

4. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 02.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 »Rathaus - Neue Mitte« gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 1 BauGB beschlossen. Durch ortsübliche Bekanntmachung wurde der Beschluss am 22.03.2019 wirksam.

Schwelm, den
.....
(Die Bürgermeisterin)

6. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 01.04.2019 bis einschließlich 12.04.2019.

Schwelm, den
.....
(Die Bürgermeisterin)

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
.....
(Die Bürgermeisterin)

10. INKRAFTTRETEN
Durch ortsübliche Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 103 »Rathaus - Neue Mitte« gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ##### in Kraft getreten. Der Bebauungsplan Nr. 103 »Rathaus - Neue Mitte« 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
.....
(Die Bürgermeisterin)

- 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. 7 BauNVO)
- Kerngebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO)
- 1,0 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)
- Baulinie
 - Abweichendes Abstandsflächenmaß
 - Baugrenze
- 4. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen
- 5. Öffentliche Verkehrsflächen**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Fußgängerbereich
 - Verkehrsberuhigter Bereich
- 6. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 103 (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB)
 - Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (nachrichtlich) (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)
 - Bemaßung
- 7. Bestandsdarstellungen**
- Gebäudebestand
 - Flurstück
 - 975 Flurstücksnummer
 - 230,99 Bestandshöhen
- 8. Nutzungsschablone**
- | |
|----------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung |
| Grundflächenzahl (GRZ) |
| Zulässige Höhe baulicher Anlagen |

- 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. 7 BauNVO)
- In den festgesetzten Kerngebieten sind folgende Nutzungen zulässig:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Alle weiteren gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO in Kerngebieten zulässigen Nutzungen sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausgeschlossen.
- Die gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im MK1 unzulässig.
- Im MK2 sind Wohnungen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise 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 / Umwahrung, Dachrandabdeckung oder ähnlicher Bauteile definiert.
- Die in der Planzeichnung festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen darf durch technische Aufbauten untergeordneter Dimension (z.B. Aufbauten für Aufzüge, Treppenanlagen, Lüftungs- und Kühlgeräte) um maximal 3,0 m überschritten werden.
- 3. Abweichendes Abstandsflächenmaß**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
- Entlang der in der Planzeichnung gekennzeichneten Baulinien und Baugrenzen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB folgende vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächenmaße festgesetzt:
- Entlang der mit »AM1« gekennzeichneten Baulinie gilt ein Abstandsflächenmaß von mindestens 0,14 der Höhe gemäß BauO NRW
 - Entlang der mit »AM2« gekennzeichneten Baulinie bzw. Baugrenze gilt ein Abstandsflächenmaß von mindestens 0,1 der Höhe gemäß BauO NRW
- 4. Stellplätze und 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.

- 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 5.1 Ökologische Baubegleitung**
- Zur Prävention artenschutzrechtlicher Konflikte ist bei Abriss-, Bau- und Sanierungsarbeiten eine ökologische Baubegleitung einzurichten.
- 6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Büros sind die in nachfolgender Tabelle fett gedruckten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 »Schallschutz im Hochbau« zu berücksichtigen, einschließlich der sich daraus ergebenden Anforderungen an die Schalldämmung (erf. R_{w,ges}) der gesamten Außenfläche der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, bestehend aus Wänden, Dächern, Fenstern, Rolladenkästen und Lüftungseinrichtungen usw.:
- | Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel (L _{wa}) | Erforderliches Schalldämm-Maß der Außenfläche | |
|------------------|--|--|---|
| | | Wohn- und Schlafräume und Unter-richtsräume (erf. R _{w,ges}) | Büroräume und Praxisträume (erf. R _{w,ges}) |
| I | 55 dB(A) | ≥ 30 dB | ≥ 30 dB |
| II | 56-60 dB(A) | ≥ 30 dB | ≥ 30 dB |
| III | 61-65 dB(A) | ≥ 35 dB | ≥ 30 dB |
| IV | 66-70 dB(A) | ≥ 40 dB | ≥ 35 dB |
| V | 71-75 dB(A) | ≥ 45 dB | ≥ 40 dB |
| VI | 76-80 dB(A) | ≥ 50 dB | ≥ 45 dB |
| VII | > 80 dB(A) | Die Anforderungen sind auf Grund der örtlichen Situation festzulegen. | ≥ 50 dB |
- In Aufenthaltsräumen, die dem Nachtschlaf dienen (Kinderzimmer, Schlafzimmer), sind Schallschutzfenster mit integrierten schalldämmten Lüftungseinrichtungen oder fensterunabhängige schalldämmte Lüftungselemente vorzusehen. Hierbei ist darauf zu achten, dass das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß unter Berücksichtigung der Lüftungseinrichtungen nicht unterschritten wird.
- Für Aufenthaltsräume, die nicht dem Nachtschlaf dienen (z.B. Wohnzimmer, Büroräume, Praxisträume), gelten bezogen auf die in der Tabelle aufgeführten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der gesamten Außenhülle um 5 dB(A) geringere Anforderungen.
- Von den festgesetzten resultierenden Schalldämm-Maßen kann abgewichen werden, wenn z.B. auf Grund der vorliegenden Abstände, der Gebäudeausrichtung und/oder einer Abschirmwirkung gutachterlich nachgewiesen werden kann, dass sich geringere Anforderungen ergeben. Die abweichenden Anforderungen können dabei im Sinne der DIN 4109-1 auch in Einzelschritten (dB-scharf) berücksichtigt werden.
- III. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**
(gemäß § 9 BauGB i.V.m. mit der BauNVO)
- 1. Dachform**
- Als zulässige Dachformen für das MK1 werden Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 10° und Pultdächer mit einer Neigung von 10° bis 20° festgesetzt.
- Als zulässige Dachformen für das MK2 werden Sattel- und Pultdächer festgesetzt.
- 2. Gestaltung und Nutzung von Dachflächen**
- Die Dachflächen von baulichen Anlagen im MK1 sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Ausnahmen zu Gunsten der Errichtung von Photovoltaikanlagen und technischen Anlagen sind zulässig.
- 3. Werbeanlagen**
- 3.1 Horizontale Werbeanlagen**
- (1) Horizontale Werbeanlagen sind parallel zur Fassade anzubringen. Die schräge Anordnung von Werbeanlagen bzw. Schriftzügen ist nicht zulässig. Die Anordnung der horizontalen Werbeanlage muss auf die Gliederung der Fassade abgestimmt sein und darf die gliedernden Fassadenelemente nicht überdecken oder in ihrer gestalterischen Wirkung stören.
- (2) Horizontale Werbeanlagen sind nur an straßenseitigen Fassaden oberhalb der Fenster bzw. Schaufenster des Erdgeschosses und unterhalb der Fensterunterkante (Brüstungslinie) des 1. Obergeschosses zulässig.
- (3) Horizontale Werbeanlagen sind nur in Form von getrennten Einzelbuchstaben, zusammenhängenden Schriftzügen (Schriftschrift) und einzelnen Firmenlogos zulässig. Die horizontalen Werbeanlagen dürfen eine Höhe von max. 0,50 m, eine Länge von max. 5,0 m und eine Tiefe von max. 0,15 m nicht überschreiten. Maßgeblich ist jeweils der Abstand zwischen den beiden am weitesten entfernt liegenden Außenkanten, die zu einer Werbeanlage gehören.
- (4) Abweichungen von den Festsetzungen zu horizontalen Werbeanlagen sind ausnahmsweise zulässig.
- 3.2 Ausleger**
- (1) Pro Betrieb und straßenseitiger Gebäudefassade darf maximal ein Ausleger angeordnet werden.
- (2) Ausleger sind rechtwinklig zur Fassade anzubringen. Die schräge Anordnung oder die Anordnung an einer Gebäudeecke sind nicht zulässig. Die Anordnung muss auf die Gliederung der Fassade abgestimmt sein und darf gliedernde Fassadenelemente nicht überdecken oder in ihrer gestalterischen Wirkung stören.
- (3) Ausleger sind nur an straßenseitigen Fassaden oberhalb der Fenster bzw. Schaufenster des Erdgeschosses und unterhalb der Fensterunterkante (Brüstungslinie) des 1. Obergeschosses zulässig.
- (4) Die Größe des Auslegers (ohne Wandhalterung) darf folgende Höchstmaße nicht überschreiten:
- 1. Ansichtsfläche: max. 0,75 qm
 - 2. Tiefe: max. 0,15 m
- (5) Abweichungen von den Festsetzungen zu Auslegern sind ausnahmsweise zulässig.
- 3.3 Fensterwerbung (Beklebung)**
- (1) Als Fensterwerbung gilt die Bedeckung (Beklebung) der Glasflächen von Fenstern, Schaufenstern und Türen mit Wörtern und bildhaften Zeichen zu Werbezwecken.
- (2) Fensterwerbung ist nur im Erdgeschoss von Gebäuden zulässig.
- (3) Die Fläche der Fensterwerbung darf je Glasfläche max. 40 % der Glasfläche betragen. Maßgeblich für die Ermittlung des bedeckten Glasanteiles ist das die Werbeschrift bzw. Firmenlogo umschreibende Rechteck.
- (4) Abweichungen von den Festsetzungen zur Fensterwerbung sind ausnahmsweise zulässig.

IV. HINWEISE
(gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

1. Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Gehölzrodungen grundsätzlich nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

2. 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 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).

3. Altlasten

Der räumliche Geltungsbereich, z.T. ehemaliger Standort der Brauerei Schwelm, ist im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises als Verdachtsfläche mit der Kennzeichnung 47092088 eingetragen. Nach Vorgaben des Landes NRW zählen Brauereien zu Wirtschaftszweigen, für deren Altstandorte nach der typischen früheren Grundstücksnutzung ein Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen und die Allgemeinheit nicht ausgeschlossen werden kann. Im Vorfeld einer Wiederbebauung wird eine Gefährdungsabschätzung empfohlen.

4. Schallschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Innenstadtbereich von Schwelm befindet und auf Grund der umliegenden Nutzungen, z.B. Restaurants, mit Geräuscheinwirkungen, z.B. durch sich unterhaltende Personen auf der öffentlichen Verkehrsfläche, zu rechnen ist, die nicht den Regelungen der TA Lärm unterliegen aber dennoch als störend empfunden werden können.

V. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)


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

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 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 BauModG NRW GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193)

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 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202)

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)



STADT SCHWELM

Bebauungsplan Nr. 103

»Rathaus - Neue Mitte«

Entwurf für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

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

Stand der Bearbeitung: **Dezember 2019**

Maßstab: **1 : 500**

Gemarkung Schwelm **Flur 19**