

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und

Kerngebiet

Baugrenze

Fußgängerbereich

Verkehrsberuhigter Bereich

(gemäß § 9 Abs. 7 BauGB)

(gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

Gebäudebestand

Flurstücksnummer

Bestandshöhen

baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber

sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

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

Flurstück

Art der

(GRZ)

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

Abweichendes Abstandsflächenmaß

Oberkante als Höchstmaß über Normalhöhennull (NHN), (z.B. 70,0 m)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 103

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (nachrichtlich)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Ökologische Baubegleitung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Prävention artenschutzrechtlicher Konflikte ist bei Abriss-, Bau- und Sanierungsarbeiten eine ökologische Baubegleitung einzurichten.

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, Rollladenkästen und Lüftungseinrichtungen usw.:

tomadomadom ana z anangoom on ango sa			
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (L _{a)}	Erforderliches Schalldämm-Maß der Außenfläche	
	,	Wohn- und Schlaf- räume und Unter- richtsräume (erf. R'w,ges)	Büroräume und Praxisräume (erf. R' _{w,ges})
1	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 schallgedämpften Lüftungseinrichtungen oder fensterunabhängige schallgedämpfte 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, Praxisräume), 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.

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

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.

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

Werbeanlagen

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 (Schreibschrift) 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 max. 0,15 m 2. Tiefe

(5) Abweichungen von den Festsetzungen zu Auslegern sind ausnahmsweise zulässig.

Fensterwerbung (Beklebungen)

(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)

Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Gehölzrodungen grundsätzlich nur 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 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).

Altlasten 3.

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 oder die Allgemeinheit nicht ausgeschlossen werden kann. Im Vorfeld einer Wiederbebauung wird eine Gefährdungsabschätzung empfohlen.

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.

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 (BGBI. I

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGB. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBI. 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.

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)



Bebauungsplan Nr. 103

»Rathaus - Neue Mitte«

Bearbeitung durch:

Stand der Bearbeitung: April 2020



post welters + partner mbB Architekten & Stadtplaner, Dortmund Maßstab: 1:500

Gemarkung Schwelm Flur 19