



## 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. 8 BauNVO)

#### 1.1 Gewerbegebiet

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Vergnügungsbetrieben, Einzelhandelsbetrieben und Gewerbebetrieben mit sexuellem Charakter sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans nicht 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

Als Oberkante (OK) wird der höchste Punkt der baulichen Anlage einschließlich Attika / Umwehrung, Dachrandabdeckung oder ähnlicher Bauteile definiert.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen darf durch technische Aufbauten untergeordneter Dimension (z.B. Treppenanlagen, Lüftungs- und Kühlgeräte) um maximal 3,0 m überschritten werden.

### 3. Stellplätze und Nebenanlagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 BauNVO)

Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### 4.1 Pflanzhaltung

Die in der zeichnerisch festgesetzten Pflanzhaltungsfäche vorzufindenden Grün- und Gehölzstrukturen sind sachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

#### 4.2 Standortbegrünung

Die nicht bebauten und nicht versiegelten Freiflächen im räumlichen Geltungsbereich sind mit einer Bepflanzung in Form von Intensivrasen, Staudenrabatten und Bodendeckern auszuführen.

#### 4.3 Stellplatzbegrünung

Stellplätze sind mit Rasengittersteinen auszuführen. Je 20 qm Stellplatzfläche ist zudem ein hochstämmiger Laubbau anzupflanzen. Die Baumpflanzungen sind sachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

### 5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den zeichnerisch festgesetzten Flächen sind folgende Schallschutzmaßnahmen zu realisieren.

Ziffer	Maßnahme	Länge (l)	Höhe (h) über dem Gelände (m)	Schall-dämmung (D <sub>u</sub> )	Absorption (D <sub>a</sub> )
1	Schallschutzwand	l = 95 m	h = 7,5 m	D <sub>u</sub> ≥ 24 dB	D <sub>a</sub> 4 - 7 (einseitig absorbierend)
2	Schallschutzwand	l = 85 m	h = 7,5 m	D <sub>u</sub> ≥ 24 dB	D <sub>a</sub> 4 - 7 (einseitig absorbierend)
3	Schallschutzwand	l = 50 m	h = 5,5 m	D <sub>u</sub> ≥ 24 dB	D <sub>a</sub> 4 - 7 (einseitig absorbierend)
4	Schallschutzwand	l = 18 m	h = 5,5 m	D <sub>u</sub> ≥ 24 dB	D <sub>a</sub> 4 - 7 (beidseitig absorbierend)
5	Schallschutzwand	l = 18 m	h = 5,5 m	D <sub>u</sub> ≥ 24 dB	D <sub>a</sub> 4 - 7 (beidseitig absorbierend)

Eine Wand-Wall-Kombination mit der jeweiligen Gesamthöhe an gleicher Stelle ist ebenfalls möglich.

Von den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen kann abgesehen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auch durch andere Maßnahmen sichergestellt wird.

## III. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

### 1. Dachform

Als zulässige Dachform werden Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 10° festgesetzt.

### 2. Gestaltung und Nutzung von Dachflächen

Die Dachflächen von baulichen Anlagen sind dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen. Ausnahmen zu Gunsten der Errichtung von Photovoltaikanlagen und technischen Anlagen sind 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.

Um die Verbotstatbestände der Tötung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für gebäudenutzende Fledermausarten und Brutvögel auszuschließen zu können, wird vor Beginn der Abrissarbeiten eine erneute Prüfung der Gebäude durch einen Fledermausgutachter erforderlich. Gleichzeitig soll eine Überprüfung auf mögliche Brutplätze gebäudenutzender Vogelarten erfolgen. Sollte die Kontrolle keine Vorkommen nachweisen, kann eine (unbeabsichtigte) Tötung der Verletzung ausgeschlossen werden. Sollte ein Besatz nachgewiesen werden, sind gegebenenfalls weitere Maßnahmen einzuleiten. Unter Umständen ist nach vorheriger Kontrolle auch ein Verschluss potenzieller Einflugmöglichkeiten und Spalten möglich.

### 2. Bodendenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alle Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verstärkungen 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.: 02781/ 937520; Fax: 02781/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW)), 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 NRW).

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.

### 3. Trafostation im Plangebiet

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Trafostation. Vor einem Abriss der Bestandsgebäude müssen die Station und die auf dem Gelände befindlichen Kabelanlagen außer Betrieb genommen werden. Hierzu ist beim betreffenden, ehemaligen Betreiber, der AVU Netz GmbH, ein entsprechender Antrag zu stellen.

## V. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

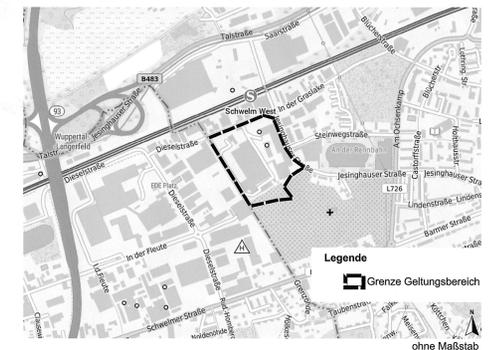
BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichnungsverordnung (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) in Kraft getreten am 04.08.2018 und am 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)

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 4 des Gesetzes vom 1. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1353)

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)

### 1. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 u. 8 BauNVO)

GE Gewerbegebiet

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO)

- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- OK Oberkante als Höchstmaß über Normalhöhennull (NHN), (z.B. 225,0 m)

### 3. Überbaubare Grundstücksflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Baugrenze

### 4. Verkehrsflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

• • • Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25b BauGB)

• • • Pflanzhaltung

### 6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

• • • Flächen für Schallschutzmaßnahmen

◇ Ziffer der Maßnahme (siehe textliche Festsetzung Nr. 5)

### 7. Kennzeichnungen

(gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

• • • Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

### 8. Sonstige Planzeichen

• • • Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB)

3,00 Bemaßung

• • • Nutzungsabgrenzung

### 9. Bestandsdarstellungen

Topographie

Gebäudebestand

Flurstück

102 Flurstücksnummer

205,85 Bestandshöhen

### 10. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

GRZ GFZ

OK<sub>max</sub> ü. NHN

Dachform und Dachneigung

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. BEBAUUNGSPLANGRUNDLAGE

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

Wuppertal, den 09. Dezember 2021  
(Dir. Ing. Leo Schilling OBv)

### 2. GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Die geometrische Festlegung der ortsausschließlichen Festsetzungen in der Ortslichkeit ist einwandfrei möglich.

Wuppertal, den 15. Juni 2022  
(Dir. Ing. Udo Schilling OBv)

### 3. ENTWURF

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 108 in der Graslake, Jesinghauser Straße wurde von post welters + partner mbB, Architekten und Stadtplaner, gefertigt.

Dortmund, den 9.16.2022  
(Joachim Stein)

### 4. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 25.02.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 in der Graslake, Jesinghauser Straße gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 1 BauGB beschlossen. Durch ortsbildliche Bekanntmachung wurde der Beschluss am 12.03.2021 wirksam.

Schwelm, den 21. Juni 2022  
Der Bürgermeister  
in Vertretung  
(Der Bürgermeister)

### 6. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.03.2021 bis einschließlich 09.04.2021. Die ortsbildliche Bekanntmachung über die Unterrichtung erfolgte am 12.03.2021.

Schwelm, den 21. Juni 2022  
Der Bürgermeister  
in Vertretung  
(Der Bürgermeister)

### 6. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.03.2021 bis einschließlich 09.04.2021.

Schwelm, den 21. Juni 2022  
Der Bürgermeister  
in Vertretung  
(Der Bürgermeister)

### 7. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 30.09.2021 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 108 in der Graslake, Jesinghauser Straße zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Durch ortsbildliche Bekanntmachung wurde der Beschluss am 17.11.2021 wirksam. Der Bebauungsplan Nr. 108 in der Graslake, Jesinghauser Straße hat mit der dazugehörigen Begründung vom 25.11.2021 bis einschließlich 06.11.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Schwelm, den 21. Juni 2022  
Der Bürgermeister  
in Vertretung  
(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 15.12.2021 bis einschließlich 17.01.2022.

Schwelm, den 21. Juni 2022  
Der Bürgermeister  
in Vertretung  
(Der Bürgermeister)

### 9. SATZUNGSBESCHLUSS

Nach Prüfung der frühzeitig vorgebrachten Anregungen hat der Rat der Stadt Schwelm in seiner Sitzung am 21.06.2022 den Bebauungsplan Nr. 108 in der Graslake, Jesinghauser Straße i.V.m. den §§ 7 und 41 GO NRW mit der dazugehörigen Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Schwelm, den 21. Juni 2022  
Der Bürgermeister  
in Vertretung  
(Der Bürgermeister)

### 10. ORTSBILDLICHE BEKANNTMACHUNG

Durch ortsbildliche Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 108 in der Graslake, Jesinghauser Straße gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.06.2022 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan Nr. 108 in der Graslake, Jesinghauser Straße 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 21. Juni 2022  
Der Bürgermeister  
in Vertretung  
(Der Bürgermeister)

STADT SCHWELM

Bebauungsplan Nr. 108

»In der Graslake, Jesinghauser Straße«

post welters + partner mbB

Architekten & Stadtplaner, Dortmund

Stand der Bearbeitung:

Januar 2022

Maßstab:

1 : 1.000

Gemarkung Schwelm

Flur 15