



### I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 BauGB i.V.m. mit der BauNVO und der PlanZV)

- Art der baulichen Nutzung**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 u. 8 BauNVO)  
**GE** Gewerbegebiet
- 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)
- Überbaubare Grundstücksflächen**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)  
Baugrenze

- Verkehrsflächen**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25b BauGB)  
Pflanzerhaltung
- 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)

- Kennzeichnungen**  
(gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)  
Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB)  
Bemaßung  
Nutzungsabgrenzung

- Bestandsdarstellungen**  
Topographie  
Gebäudebestand  
Flurstück  
102 Flurstücksnummer  
205,85 Bestandshöhen

- Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	
GRZ	GFZ
OK <sub>max</sub> ü. NHN	
Dachform und Dachneigung	

### VERFAHRENSVERMERKE

- BEBAUUNGSPLANGRUNDLAGE**  
Die Plangrundlage entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem Liegenschaftskataster vom heutigen Tag überein.  
Wuppertal, den \_\_\_\_\_  
(Dipl.-Ing. Udo Stöcking OöVI)
- GEOMETRISCHE EINDeutIGKEIT**  
Die geometrische Festlegung der ortsbaurechtlichen Festsetzungen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Wuppertal, den \_\_\_\_\_  
(Dipl.-Ing. Udo Stöcking OöVI)
- ENTWURF**  
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 108 »In der Graslake, Jesinghauser Straße« wurde von post welters + partner mbB, Architekten und Stadtplaner, gefertigt.  
Dortmund, den \_\_\_\_\_  
(Joachim Sterl)
- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 »In der Graslake, Jesinghauser Straße« gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 1 BauGB beschlossen. Durch örtliche Bekanntmachung wurde der Beschluss am \_\_\_\_\_ wirksam.  
Schwelm, den \_\_\_\_\_  
(Der Bürgermeister)
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG**  
Die Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_. Die ortsübliche Bekanntmachung über die Unterrichtung erfolgte am \_\_\_\_\_.  
Schwelm, den \_\_\_\_\_  
(Der Bürgermeister)
- FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG**  
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_.  
Schwelm, den \_\_\_\_\_  
(Der Bürgermeister)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 108 »In der Graslake, Jesinghauser Straße« zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Durch örtliche Bekanntmachung wurde der Beschluss am \_\_\_\_\_ wirksam. Der Bebauungsplan Nr. 108 »In der Graslake, Jesinghauser Straße« hat mit der dazugehörigen Begründung vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.  
Schwelm, den \_\_\_\_\_  
(Der Bürgermeister)
- 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 \_\_\_\_\_  
(Der Bürgermeister)
- SATZUNGSBESCHLUSS**  
Nach Prüfung der frühzeitig vorgebrachten Anregungen hat der Rat der Stadt Schwelm in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_  
(Der Bürgermeister)
- INKRAFTTRETEN**  
Durch örtliche Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 108 »In der Graslake, Jesinghauser Straße« gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_  
(Der Bürgermeister)

### II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- Art der baulichen Nutzung**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 u. 8 BauNVO)  
**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.  
Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe und Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)  
**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.
- 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.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
**Pflanzerhaltung**  
Die in der zeichnerisch festgesetzten Pflanzenhaltungsfläche vorzufindenden Grün- und Gehölzstrukturen sind sachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.  
**Standortbegrünung**  
Die nicht bebauten und nicht versiegelten Freiflächen im räumlichen Geltungsbereich sind mit einer Bepflanzung in Form von Intensivrasen, Staudenrabatten und Bodendeckern auszuführen.  
**Stellplatzbegrünung**  
Stellplätze sind mit Rasengittersteinen auszuführen. Je 20 qm Stellplatzfläche ist zudem ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen. Die Baumangpflanzungen sind sachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 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, ohne Fahrbahn-Linie)	Schall-dämmung (DLS)	Absorption (DL <sub>a</sub> )
1	Schallschutzwand	l = 95 m	h = 7,5 m	DL <sub>s</sub> ≥ 24 dB	DL <sub>a</sub> 4 – 7 (einseitig absorbiert)
2	Schallschutzwand	l = 85 m	h = 7,5 m	DL <sub>s</sub> ≥ 24 dB	DL <sub>a</sub> 4 – 7 (einseitig absorbiert)
3	Schallschutzwand	l = 50 m	h = 5,5 m	DL <sub>s</sub> ≥ 24 dB	DL <sub>a</sub> 4 – 7 (einseitig absorbiert)
4	Schallschutzwand	l = 18 m	h = 5,5 m	DL <sub>s</sub> ≥ 24 dB	DL <sub>a</sub> 4 – 7 (beidseitig absorbiert)
5	Schallschutzwand	l = 18 m	h = 5,5 m	DL <sub>s</sub> ≥ 24 dB	DL <sub>a</sub> 4 – 7 (beidseitig absorbiert)

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 BauGB i.V.m. mit der BauNVO)

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

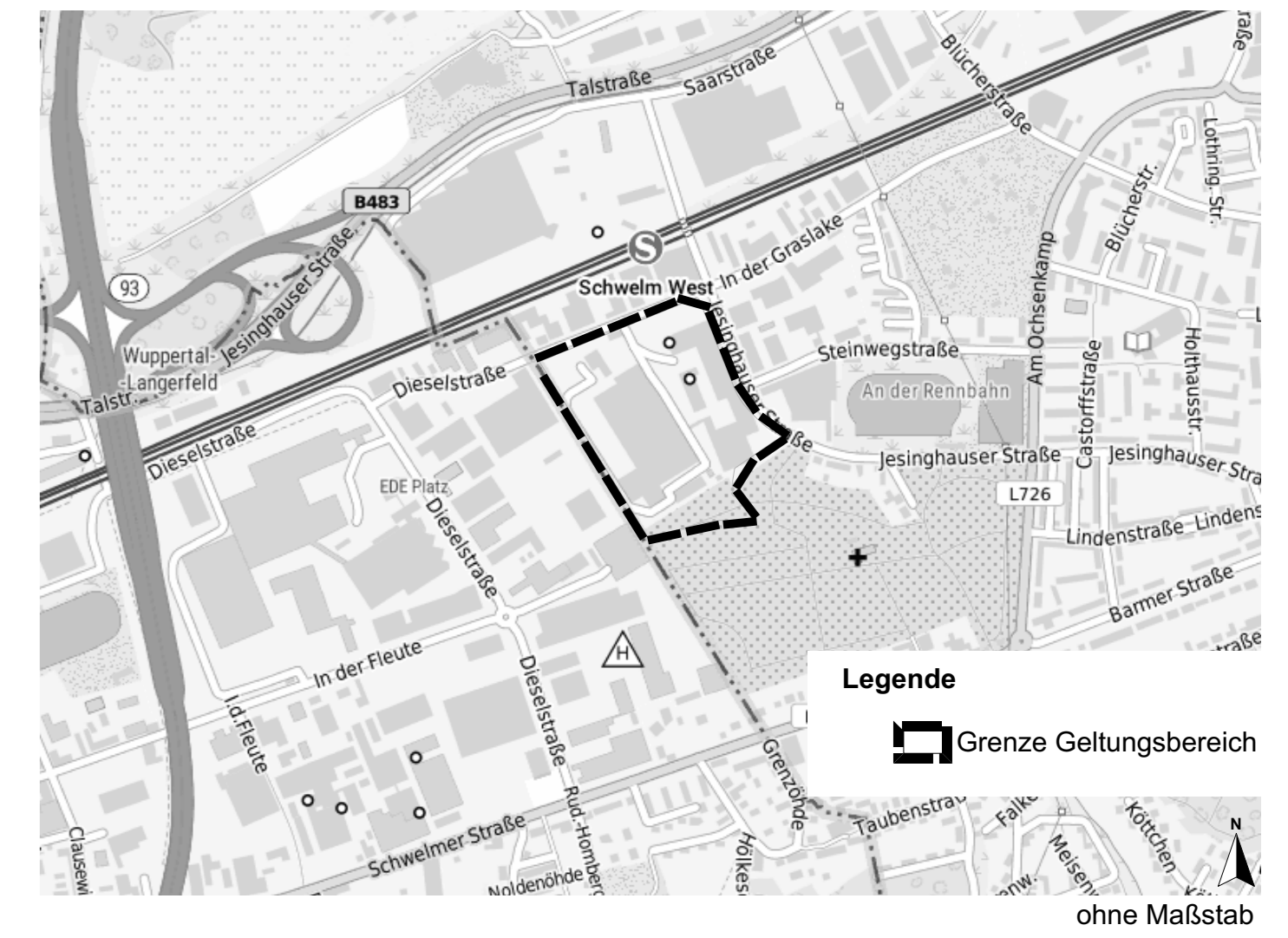
### IV. HINWEISE

(gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

- 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.
- 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 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.
- 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)  
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGB. 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 Gesetz vom 30. Juni 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 Art. 3 G zum NKf-COVID-19-IsolierungsG sowie zur Anpassung weiterer landesrechtlicher Vorschriften vom 29.9.2020 (GV. NRW. S. 916)  
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. 108**  
**Entwurf**  
**»In der Graslake, Jesinghauser Straße«**

Stand der Bearbeitung: November 2021  
Maßstab: 1 : 1.000  
Bearbeitung durch: post welters + partner mbB Architekten & Stadtplaner, Dortmund  
Gemarkung Schwelm Flur 15