



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. § 8 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf

Feuerwehr

2. Maß der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO)

OK Oberkante als Höchstmaß über Normalhöhennull (NHN), (z.B. 344,0 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)

Einfahrtbereich

5. Ver- und Entsorgungsanlagen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

RRB Fläche für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

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

p private Grünfläche

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Sonstige Planzeichen

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

Bemaßung

9. Bestandsdarstellungen

Topographie

Gebäudebestand

Flurstück

217 Flurstücksnummer

205,85 Bestandshöhen

10. Nachrichtliche Übernahme

Anbauverbot Bundesstraße gem. §9(1) Bundesfernstraßengesetz

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

1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Die Fläche für Gemeinbedarf dient der Unterbringung des Feuerwehrgerätehauses. Die Errichtung von baulichen Anlagen, die der Feuerwehr und der Sicherung des Brandschutzes dienen sowie diesen Nutzungen räumlich und funktional zugeordnete Nutzungen sind 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. Der Bezugspunkt für die höchstzulässige Gebäudehöhe ist Normalhöhennull (NHN).

3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen ist eine freiwachsende, zwei- bis dreireihige Hecke gemäß nachfolgender Pflanzenauswahlliste zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind 2 - 5 Gehölze einer Art zusammen zu pflanzen mit einem Pflanzabstand von 1,0 bis 1,5 m. Die Pflanzgröße für Sträucher beträgt eine Höhe von 100 - 150 cm, 2x verpflanzt, mit Pflanzabstand von einer Pflanze pro m². Zur Ackerfläche im Osten sind zusätzlich heimische, standortgerechte Bäume 2. Ordnung zu verwenden, in die einzelne Bäume 1. Ordnung eingestreut sind. Die Bäume 2. Ordnung sind als Heister (Höhe 150/175 cm) zu pflanzen.

Sträucher:
Corylus avellana
Cornus sanguinea
Crataegus monogyna
Ligustrum vulgare
Prunus spinosa
Rosa canina
Salix aurita
Salix caprea
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum opulus
Bäume 2. Ordnung:
Acer campestre
Betula pendula
Carpinus betulus
Sorbus aucuparia
**Hasel
Roter Hartriegel
Weißdorn
Liguster
Schlehe
Hundsrose
Ohr-Weide
Sal-Weide
Schwarzer Holunder
Trauben-Holunder
Wasser-Schneeball
Bäume 1. Ordnung (Pflanzabstand 15 - 20 m, Pflanzqualität 14/16):
Acer pseudoplatanus
Fraxinus excelsior
Quercus robur
**Field-Ahorn
Birke
Hainbuche
Eberesche, Vogelbeere****

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

1. Dachform

Als zulässige Dachform wird das Flachdach mit einer Neigung von 0° bis 10° festgesetzt.

2. Gestaltung und Nutzung von Dachflächen

Die Dachflächen von baulichen Anlagen sind dauerhaft und flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen, die den Abflussbeiwert C von 0,5 erzielt. Dabei sind die Dachbegrünungsrichtlinien der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) zu beachten. Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei müssen 20 % der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen bepflanzt werden. 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 Baumfällungen und Gehölzrodungen grundsätzlich nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

2. Bodendenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alle Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verläufungen 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 Massenkalt Spaltenfüllungen (u.a. Unterkreide) angetroffen werden, die wissenschaftlich bedeutende Fossilien enthalten können. Es wird daher gebeten, derartige Füllungen unbedingt zu melden.

3. Werbeverbot

Außerhalb der Ortsdurchfahrt dürfen im Bereich von 20 Metern an der Bundesfernstraße B 483, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, gemäß § 9 Abs. 6 FStG keine Werbeanlagen errichtet werden.

4. Geobasisdaten

Die Basisinformationen stammen aus einem Lageplan der angefertigt wurde durch:
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Udo 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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 01. Januar 2024.

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

VERFAHRENSVERMERKE

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

Wuppertal, den

(Dipl.-Ing. Udo Stichling ÖbVt)

2. GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT
Die geometrische Festlegung der ortsausschreitenden Festsetzungen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wuppertal, den

(Dipl.-Ing. Udo Stichling ÖbVt)

3. ENTWURF
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 110 »Feuerwehrgerätehaus Winterberg« wurde von postwelters + partner mbB, Architektur und Stadtplanung, gefertigt.

Dortmund, den

(Joachim Stert)

4. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 15.06.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 110 »Feuerwehrgerätehaus Winterberg« gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 1 BauGB beschlossen. Durch ortsübliche Bekanntmachung wurde der Beschluss am 29.06.2023 wirksam.

Schwelm, den

(Der Bürgermeister)

5. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG
Die Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.03.2024 bis einschließlich 23.03.2024.

Schwelm, den

(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 11.03.2024 bis einschließlich 23.03.2024.

Schwelm, den

(Der Bürgermeister)

7. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 05.11.2024 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 110 »Feuerwehrgerätehaus Winterberg« zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Durch ortsübliche Bekanntmachung wurde der Beschluss am 12.11.2024 wirksam. Der Bebauungsplan Nr. 110 »Feuerwehrgerätehaus Winterberg« hat mit der dazugehörigen Begründung vom 20.11.2024 bis einschließlich 20.12.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

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 20.11.2024 bis einschließlich 20.12.2024.

Schwelm, den

(Der Bürgermeister)

9. ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 05.08.2025 die erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Durch ortsübliche Bekanntmachung wurde der Beschluss am 16.06.2025 wirksam. Der Bebauungsplan Nr. 110 »Feuerwehrgerätehaus Winterberg« hat mit der dazugehörigen Begründung vom 01.07.2025 bis einschließlich 01.08.2025 erneut öffentlich ausliegen.

Schwelm, den

(Der Bürgermeister)

10. ERNEUTE BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 01.07.2025 bis einschließlich 01.08.2025.

Schwelm, den

(Der Bürgermeister)

11. SATZUNGSBESCHLUSS
Nach Prüfung der frühzeitig vorgebrachten Anregungen hat der Rat der Stadt Schwelm in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 110 »Feuerwehrgerätehaus Winterberg« i.V.m. den §§ 7 und 41 GO NRW mit der dazugehörigen Begründung gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.

Schwelm, den

(Der Bürgermeister)

12. INKRAFTTRETEN
Durch ortsübliche Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 110 »Feuerwehrgerätehaus Winterberg« gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in Kraft getreten. Der Bebauungsplan Nr. 110 »Feuerwehrgerätehaus Winterberg« 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)

Bebauungsplan Nr. 110

»Feuerwehrgerätehaus Winterberg«

Stand der Bearbeitung: August 2025

Bearbeitung durch: postwelters + partner mbB Architektur & Stadtplanung

Maßstab: 1 : 250

Gemarkung Schwelm

Flur 32