



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. § 4 und § 11 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet
SO	Sonstiges Sondergebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1 bis 11 BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß
IV	Zahl der Vollgeschosse

GH_{max} maximale Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NHN)

3. Bauweise

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO)

o offene Bauweise

4. Überbaubare Grundstücksflächen

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

Baugrenze

5. Verkehrsflächen

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

öffentlich

Einfahrtsbereiche (eine Ein- und Ausfahrt an anderen Stellen des Plangebietes ist damit ausgeschlossen)

6. Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen

(gemäß § 9 Abs. Nr. 4 und Nr. 25a BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten
St Fläche für Stellplatzanlagen

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

63 dB(A)	Außenlärmpegel
	Abgrenzung unterschiedlicher Außenlärmpegel
	äquivalenter Dauerschallpegel von 62 dB(A) für das 2. Obergeschoss
	äquivalenter Dauerschallpegel von 62 dB(A) für das 3. Obergeschoss
	Fassaden mit Anforderung verglaster Außenwohnbereiche

8. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhalt von Bäumen

9. Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

10. sonstige Darstellungen

abgängige Bäume
Feuerwehraufstellflächen
Abriss Baukörper

11. Bestandsdarstellungen

(25)	Gebäudebestand
	Flurstück
208	Flurstücksnummer
226.58	Bestandshöhen
	Baumbestand

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 Abs. 4 i.V.m. § 89 BauO NW)

FD Flachdach

Vorgartenbereich

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den zeichnerisch festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den zeichnerisch festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Sonstiges Sondergebiet »Quartiersgarage« gem. § 11 BauNVO i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO

Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung »Quartiersgarage« dient der Errichtung eines Parkdeckes zum Abstellen von Kraftfahrzeugen.

Allgemein zulässig sind alle mit der Zweckbestimmung wessensmäßig verbundenen baulichen und sonstigen Anlagen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

- 2.1 GRZ: Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die in Satz 1 genannten Anlagen (zum Beispiel Garagen und Stellplätze) im WA 1 und WA 3 um bis zu 50 vom Hundert sowie im WA 2 um bis zu 25 vom Hundert überschritten werden.
- 2.2 Anrechnen von Nebenanlagen auf das Maß der baulichen Nutzung: Für Stellplatzanlagen und Zufahrten, die mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengittersteinen oder Schotterterrassen) hergestellt werden, wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die Grundfläche zu 80 % auf die zulässige Grundflächenzahl II (GRZ II) angerechnet. Die dauerhafte Wasserdurchlässigkeit ist sicherzustellen. Die baulichen Hauptanlagen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO einschließlich ihrer Terrassen und Balkone, bleiben von dieser Minderungsregelung unberührt und sind volummäßig auf die GRZ I anzurechnen.

3. Höhe der baulichen Anlagen

Der Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird entsprechend den Maßen in der Planzeichnung als absolute Höhe über Normalhöhennull (NHN) als Höchstmaß festgesetzt. Als Gebäudeoberkante wird der höchste Punkt eines Gebäudes definiert.

Aufgeständerte Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren, Wärmepumpen sowie untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Antennen, Aufzugszufahrten) sind bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m auf den Dachflächen allgemein zulässig und werden nicht auf die zulässige Gebäudehöhe angerechnet. Aufgeständerte Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren, Wärmepumpen sowie untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Antennen, Aufzugszufahrten) sind in min. 1,5 m Abstand von der jeweiligen Dachkante des Gebäudes zurückzusetzen.

4. Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 12 u. 14 BauNVO)

Stellplätze für die allgemeinen Wohngebiete sind nur auf den festgesetzten Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind Fahrradstellplätze.

4.1 Anforderungen an den baulichen Schallschutz von Außenbauteilen schutzwürdiger Gebäude

Innerhalb der im Bebauungsplan durch Abgrenzung festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, in denen nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehene Räume Aufenthaltsräume im Sinne des § 46 BauO NRW – liegen, die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109-1:2018-01 (Wandteile, Fenster, Lüftungen, Dächer etc.) erfüllt werden. Die gesamt bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ext}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01 zu bestimmen.

Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, ermittelt und umgesetzt werden.

Abgrenzung unterschiedlicher Außenlärmpegel

Die maßgeblichen Außenlärmpegel $L_{A,ext}$ sind in der Planurkunde dargestellt.

4.2 Schallschutz für Schlafräume oder für zum Schlaf geeignete Räume

Für Schlafräume oder für zum Schlaf geeignete Räume sind bei einem Beurteilungspegel nachts über 45 dB(A) nach DIN 18005 »Schallschutz im Städtebau« schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich. Die akustischen Eigenschaften der Lüftungseinrichtungen sind bei der Ermittlung der gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße von $R_{w,ext}$ zu berücksichtigen.

4.3 Schallschutz für Außenwohnbereiche

Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Bereichs mit Überschreitung des äquivalenten Dauerschallpegels von 62 dB(A) sind bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von schutzbedürftigen Außenwohnbereichen in Terrassenanlage sowie in den Obergeschossen (z.B. Balkone) ohne zusätzliche schallschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Balkone und Loggien von Wohnungen, wenn ein zusätzlicher Balkon oder eine Loggia auf der lärmausgewandten Seite vorhanden ist, auf dem bzw. auf der der äquivalente Dauerschallpegel von 62 dB(A) eingehalten oder unterschritten wird.

Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen über die Einhaltung eines äquivalenten Dauerschallpegels ≤ 62 dB(A) tags zulässig.

5. Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Dachbegrünung: Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 10 Grad sind dauerhaft mindestens extensiv bzw. einfach intensiv zu begrünen. Es ist ein mindestens 10 cm starker Aufbau vorzusehen, der den Abflussbewert C von 0,2 erzielt. Dabei sind die Dachbegrünungs-Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung/Landschaftsbau e.V. (FLB) zu beachten. Die Dachbegrünung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist sicherzustellen, dass mindestens 70% der jeweiligen Dachfläche begrünt wird. Die gemäß § 42a Bauordnung (BauO) NRW vorgeschriebenen Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen sind auch innerhalb von Dachbegrünungsflächen zulässig, sofern die Retentions- und Begrünungsfunktion erhalten bleibt.

5.2 Begrünung von Stellplatzanlagen

In den zeichnerisch festgesetzten Flächen »St« ist für jeweils 5 Stellplätze ein standortheimischer und stadtklimatischer Hochstamm, mind. 4x verschult und min. 20 cm Stammumfang vorzusehen. Die Bäume sind auf dem Parkplatz innerhalb der 1. Pflanzperiode fachgerecht anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die offene oder mit einem dauerhaften luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche um den Stamm muss mindestens 8 m² betragen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12m² mit Baumsubstrat herzustellen. Zudem ist ein vorsorglicher Schutz vor Überfluranschnitten und vor Stammschäden vorzusehen.

5.3 Anpflanzung von Bäumen im WA 1

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind mindestens 4 standortheimische und stadtklimatische Hochstämme, mind. 4x verschult und min. 20 cm Stammumfang vorzusehen. Die Bäume sind fachgerecht anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5.4 Erhalt von Bäumen

Die gemäß Planzeichnung mit Erhalt von Bäumen festgesetzte vorhandene Bepflanzung ist sachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

III. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

1. Dachform

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis einschließlich 10°.

2. Vorgartenbereiche

Die als »Vorgärten« gekennzeichneten Bereiche sind zu begrünen und dauerhaft versiegelungsfrei zu erhalten. Kies-, Schotter- und Steingärten oder vergleichbare monostrukturelle Flächengestaltungen sind unzulässig.

Von den Festsetzungen kann zugunsten von notwendigen Wegen für den Hauszugang, für Fahrrad- und Multiradstellplätze sowie für Standorte von Wärmepumpen abgewichen werden.

3. Einfriedungen

Als Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind, auch abschnittsweise, nur Hecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig. Hinter den Hecken dürfen zur Abschirmung des rückwärtigen Gartenbereichs Zaune, Mauern sowie mit einer Höhe von maximal 1,5 m und mit einem Mindestabstand zu den Grundstücksgrenzen von mindestens 0,5 m errichtet werden. Die Vorpflanzung einer Hecke in derselben Höhe ist verpflichtend.

Für die Pflanzenauswahl sind folgende geeignete Arten zu verwenden: Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*).

4. Gestaltung von Stellplatzanlagen

Neu anzulegende Stellplatzanlagen sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. einer wassergebundenen Decke, Auffüllungen aus Ziersteinen, Rasengittersteinen oder Schotterrasen auszuführen.

IV. VORSCHRIFTEN ENTWÄSSERUNG

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 2 Landeswassergesetz NRW)

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf 10 l/s*ha gedrosselt in das öffentliche Kanalsystem einzuleiten. Die erforderliche Drosselung und die Rückhalteflächen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu errichten und zu betreiben.

V. HINWEISE

1. Artenschutz

1.1 Bauzeitenregelung zum Schutz möglicher Fledermausvorkommen

Um den Verbotbestand der Tötung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für ggf. gebäudezunehmende Gebäudemäusen z.B. einzelne Zwergfledermäuse sicher ausschließen zu können, ist vorsorglich die Beachtung einer Bauzeitenregelung für die Abrissarbeiten erforderlich.

Der Beginn der Abrissarbeiten darf ausschließlich im Zeitraum vom 15. August bis 31. Oktober erfolgen. Ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko für Fledermausarten kann unter Beachtung dieser Abrisszeitenregelung umgangen werden. In diesem Zeitfenster kann gleichzeitig eine Zerstörung von Gelegen gebäudezunehmender Brutvögel und damit eine unbeabsichtigte Tötung von Einzel- bzw. Jungtieren ausgeschlossen werden. Sofern die wesentlichen Eingriffe in die Fassaden und die Dachverkleidungen bzw. -eindeckungen abgeschlossen sind und die Quartierungsmöglichkeiten für Fledermäuse nicht mehr gegeben sind, ist eine Fortsetzung der Abrissarbeiten im Anschluss an den oben genannten Zeitraum möglich bzw. unbedenklich.

Ein Abrissbeginn außerhalb der definierten Zeiträume bzw. in der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeiten ist nur möglich, sofern im Rahmen weitergehender Untersuchungen durch einen ökologischen Fachgutachter ein Ausschluss von Verbotbeständen nach § 44, Abs. 1 BNatSchG sichergestellt werden kann.

zu beachtende Punkte im Rahmen der Abrissarbeiten - siehe Artenschutz-Vorprüfung, Kapitel 6.1 (Büro grünplan September 2025)

1.2 Vorgaben für Gehörfällungen

Saumlütlungen und Gehörfällungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG grundsätzlich nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Unbeachtliche Tötungen und Zerstörungen von Nestern, Eiern und Jungvögeln können so vorsorglich vermieden werden.

Sofern im Rahmen einer Kontrolle durch einen ökologischen Fachgutachter ein sicherer Ausschluss von Verbotbeständen nach § 44, Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG möglich ist, kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde von dem oben genannten Zeitraum abgewichen werden.

Hinweis: Eine Inanspruchnahme von Höhlenbäumen ist nach derzeitigem Stand nicht vorgesehen oder absehbar. Sofern es dennoch zu Beanspruchungen von Habitat- oder Höhlenbäumen oder zu relevanten Eingriffen kommen sollte, sind ergänzende Prüfungen erforderlich.

1.3 Minimierung möglicher Vogelkollisionen

Im Hinblick auf anlagebedingte Wirkungen der Planung kann sich für Vögel ein erhöhtes Kollisionsrisiko an großen »Glastron« ergeben. Um die Gefahr von Vogelkollisionen zu minimieren, sind daher bei der Neuanlage von Gebäuden großflächige Verglasungen sowie Spiegel- oder Eckverglasungen grundsätzlich zu vermeiden. Sollten dennoch größere Bauteile als transparent/reflektierende Flächen vorgesehen sein, sind diese dauerhaft und wirksam für Vögel sichtbar zu gestalten. Große Reflektionsfronten über 3 m² sind über die gesamte Fläche mit »hoch wirksamen« Markierungen gem. ROSSLER H. ET. AL. (2022) zu versehen. Die folgenden Kriterien für »hoch wirksame Markierungen« sind hierbei zu beachten:

- horizontale Linien: mind. 3 mm breit, bei 50 mm Kantenabstand
- vertikale Linien: mind. 5 mm breit, bei 100 mm Kantenabstand
- schwarze Punkte: mind. 10 mm Durchmesser, im 90 mm-Raster
- metallisch-reflektierende Punkte: mind. 9 mm Durchmesser, im 90 mm-Raster
- Markierungen müssen sich kontrastreich vor dem Hintergrund abheben

Unter Beachtung dieser vorsorglichen Vermeidungsmaßnahmen kann ein signifikant erhöhtes Kollisionsrisiko vermieden werden.

1.4 Vermeidung störender Lichtemissionen

Beleuchtungseinrichtungen sollten fledermausfreundlich gestaltet werden, da nächtliches Kunstlicht Fledermäuse während ihrer nächtlichen Aktivität beeinflusst. Außerdem werden Insekten und somit wichtige Nahrungsgrundlagen der Tiere beeinträchtigt. Die Anziehung von Nachtschmetterlingen durch Kunstlicht (Fallenwirkung durch Verunreinigen, Erschöpfung, leichte Beute) und zusätzliche Lichtemissionen in die Umgebung sollten daher vermieden werden.

Vor diesem Hintergrund wird bei der Beleuchtung von Außenanlagen, Gebäuden, Wegen etc. die Verwendung einer insektenfreundlichen Beleuchtung erforderlich. Es müssen Leuchtmittel verwendet werden, die eine vergleichsweise geringere Anziehung auf Insekten ausüben; z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe unter 3.000 Kelvin (vgl. MKULNV, 2014). Bernsteinfarbenes Licht mit einer Farbtemperatur bis 2.200 Kelvin und die Verwendung so genannter »Full-Cut-Off-Leuchten« werden empfohlen.

1.4 Vermeidung störender Lichtemissionen (Fortsetzung)

Die Lichtemission im Plangebiet sollte demnach grundsätzlich ausschließlich auf die Bereiche beschränkt sein, die aus Sicherheits- oder Versorgungszwecken zwingend künstlich beleuchtet werden müssen. Die Lichtquellen sollten so niedrig wie möglich angebracht werden. Eine größere Lichtpunktzahl geringer Höhe und Leistung ist gegenüber weniger Lichtpunkten großer Höhe und Leistung vorzuziehen. Ein unerwünschtes Abstrahlen des Lichtes in die Umgebung kann durch eine Ausrichtung der Lampen schräg nach unten gewährleistet werden. Die Abstrahlung ist möglichst auf einen Winkel kleiner als 70° zur Vertikalen zu beschränken.

1.5 Einführung einer Anbringung künstlicher Nisthilfen und Fledermausquartiere

Es wird empfohlen vorsorglich an den Neubauten geeignete Ersatzquartiere für Fledermäuse zu installieren. Es sollen möglichst wochenstuben geeignete sowie ganzjährig nutzbare Kastentypen angebracht werden. Ebenso wird aus Versorgungszwecken empfohlen, künstliche Nisthilfen für Mauersegler im Gebäude-Neubau einzubauen. Künstliche Nisthilfen für Mauersegler sind artspezifisch konzipierte Fledermauskästen und Mauersegler-Nisthilfen, die sich auch direkt in die Fassade integrieren lassen, sind bei verschiedenen Anbietern erhältlich.

zu beachtende Bedingungen bei der Anbringung von Fledermauskästen und Mauersegler-Nisthilfen - siehe Artenschutz-Vorprüfung, Kapitel 6.5 (Büro grünplan September 2025)

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 Bodenschicht, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Ope (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 93750), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal ist als Bodendenkmal zu melden und die Entdeckungssitte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungssitte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmal 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 NRW).

3. Bauzeitlicher Schutz von Einzelbäumen

Einzelbäume, die ggf. im Wirkbereich von Baumaßnahmen stehen, sind während der Bauzeit vor mechanischen Schädigungen (z.B. durch Sturmmunimentierungen, Absperren von Kronenträufbereichen) zu schützen. Weiterhin sind Material- oder Bodenablagerungen im Stammfuß- und Wurzelbereich der Gehölze unzulässig, um Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Die DIN 18200 »Schutz von Bäumen, Pflanzensbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen« und die »Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen« (R SBB, 2023) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen sind in diesem Zusammenhang maßgeblich.

4. Bodenschutzmaßnahmen

Bei den Bodenarbeiten sind die entsprechenden DIN-Normen (DIN 18300 – Erdarbeiten, DIN 18915 – Vegetationsschutz in Landschaftsbau – Bodenarbeiten, DIN 19311 – Verwertung von Bodenmaterial sowie DIN 19833 – Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu beachten. Der Schutz des Mutterbodens ist gemäß § 202 BauGB zu gewährleisten und Bodenverdichtungen sowie Gefügeschädigungen grundsätzlich zu vermeiden. Ferner sind die Vorgaben des Baugrundgutachtens zu beachten (Ingenieurgesellschaft für Geotechnik Wuppertal mbH, 2023).

5. Schutz vor Überflutungen bei Starkregenereignissen

Im Rahmen der Neubebauung wird ergänzend empfohlen Oberflächenabfluss zu berücksichtigen. Alle Öffnungen in Gebäuden und außenliegenden Gebäudeteilen, über die Wasser in Gebäude eintreten kann, sollten 10 cm über dem geplanten Gelände hergestellt werden. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge (Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 2022).

6. Begrünung von Fassaden

Eine Begrünung der Fassadenflächen mit Schling- oder Kletterpflanzen wird ausdrücklich erwünscht.

7. Geobasisdaten

Die Basisinformationen stammen aus einem Lageplan der angefertigt wurde durch: Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Udo Stieling Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Berater Ingenieur Hügelsstraße 15 • 42277 Wuppertal Tel. 0202 - 25369-0 • Fax 0202 - 25369-50 E-Mail: info@vermessung-stieling.de www.vermessung-stieling.de

VI. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist.

Bauabstandsverordnung (BauABV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Landesbauordnung (BauO NRW) 2018 vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2026 (GV. NRW. S. 537) geändert worden ist.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618) geändert worden ist.

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ölrecht - 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).



STADT SCHWELM

Bebauungsplan Nr. 115

»Wohngebiet Barmer Straße, Lindenstraße«

»Wohngebiet Barmer Straße, Lindenstraße«

postwelters + partner

Architektur & Stadtplanung

Stand der Bearbeitung:

August 2026

Maßstab:

1 : 500

Gemarkung Schwelm

Flur 16

VERFAHRENSVERMERKE

1. BEBAUUNGSPLANGRUNDLAGE Die Plangrundlage entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem Liegenschaftskataster vom heutigen Tag überein.	2. GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT Die geometrische Festlegung ortsbaurechtlichen Festsetzungen in Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.	3. ENTWURF Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 115 »Wohngebiet Barmer Straße, Lindenstraße« wurde von postwelters + partner mbH, Architektur und Stadtplanung, gefertigt.	4. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 »Wohngebiet Barmer Straße, Lindenstraße« gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 1 BauGB beschlossen. Durch ortsübliche Bekanntmachung wurde der Beschluss am wirksam.	5. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG Die Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließend Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 115 »Wohngebiet Barmer Straße, Lindenstraße« wurde am veröffentlicht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 115 »Wohngebiet Barmer Straße, Lindenstraße« hat mit der dazugehörigen Begründung vom bis einschließend gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.	6. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETE
--	---	--	--	---	-----------------------------