

### I Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 4 und 6 BauNVO)
  - WA Allgemeine Wohngebiete
  - MI Mischgebiete
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 bis § 21a BauNVO)
  - 0,4 Grundflächenzahl - als Beispiel
  - 0,6 Geschossflächenzahl - als Beispiel
  - III maximale Anzahl der Vollgeschosse - als Beispiel
  - GH max. maximale Gebäudehöhe
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22, 23 BauNVO)
  - o offene Bauweise
  - Baugrenze
- Verkehrflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Straßenverkehrsfläche
  - Straßengrenzlinie
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:**
  - IV Verkehrsberuhigter Bereich
  - F+R Fuß- und Radweg
  - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- MI Geh-, (G.), Fahr-, (F.) und Leitungsrechten (L.) zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - o (Begründung siehe Eintrag)
  - G, F, L zugunsten der Anlieger
- Flächen für die Erhaltung sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
  - o Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - o Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Sonstige Festsetzungen**
  - Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, von Baugeländen sowie innerhalb eines Baugeländes
- Festsetzungen auf der Grundlage der Landesbauordnung (BauO NRW) (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 der BauO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2009 (GV NRW S. 236, SGV. NRW 232))** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 der Bauordnung des Landes NRW (BauO NRW))
  - SD Satteldach
  - FD Flachdach
  - PD Pultdach
  - Hauptfahrichtung
- Sonstige Darstellungen und nehrichtliche Übernahmen**
  - Flurücksgrenze
  - Flurücksnnummer
  - Bestandsgebäude
  - Vermessung
  - Geltungsbereich 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 Bahnhof Loh
  - derzeitige Geländebearbeitung in Metern über Normalhöhennull (als Beispiel)
  - Bestandsabstichung

### II Textliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der BauNutzungsverordnung (BauNVO)

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung

  - Ziffer 3: Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
  - Ziffer 4: Anlagen für Freizeitzwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
  - Ziffer 5: Anlagen für Freizeitzwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
  - Ziffer 6: Anlagen für Freizeitzwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
  - Ziffer 7: Anlagen für Freizeitzwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
  - Ziffer 8: Anlagen für Freizeitzwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
- Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO**

Die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

  - Ziffer 3: Anlagen für Freizeitzwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
  - Ziffer 4: Anlagen für Freizeitzwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
  - Ziffer 5: Anlagen für Freizeitzwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
  - Ziffer 6: Anlagen für Freizeitzwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
  - Ziffer 7: Anlagen für Freizeitzwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
  - Ziffer 8: Anlagen für Freizeitzwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt.
- Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauNVO)**

Die gem. § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt.
- Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzt.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.
- Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzt.
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt.
- Sonstige Festsetzungen**

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.
- Festsetzungen auf der Grundlage der Landesbauordnung (BauO NRW) (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 der BauO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2009 (GV NRW S. 236, SGV. NRW 232))**

Die gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 der Bauordnung des Landes NRW (BauO NRW) festgesetzt.

### III Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen I. S. d. BImSchG (§ 9 Abs. 4 Nr. 24 BauGB)

- Passive Schallschutzmaßnahmen bzw. Grundrissanordnung:**

Zum Schutz vor Schallemissionen sind passive Schallschutzmaßnahmen an den mit LBP gekennzeichneten Gebäudeseiten erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung der erforderliche Schallschutz erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenwänden mindestens den Anforderungen des Lärmpegelbereichs I (LPI II) der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau erfüllen. Entsprechend der Raumgeometrie sind Korrekturen gemäß DIN 4109, Tabelle 9, in Ansatz zu bringen. Die in Klammern gesetzten Werte bezeichnen die Schallschutzklassen der Fenster.

Das resultierende Schalldämmmaß beträgt:

| Lärmpegelbereich | Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen u. a. dB(A) |             | res. Schalldämmmaß für Büroräume u. a. dB(A) |             |
|------------------|---|-------------|--|-------------|
|                  | Wand/Dach   | Fenster/Tür | Wand/Dach                                    | Fenster/Tür |
| LPI III          | 40  | 30 (2)      | 35   | 25 (1)      |
| LPI IV           | 45  | 35 (3)      | 40   | 30 (2)      |
| LPI V            | 50  | 40 (4)      | 45   | 35 (4)      |

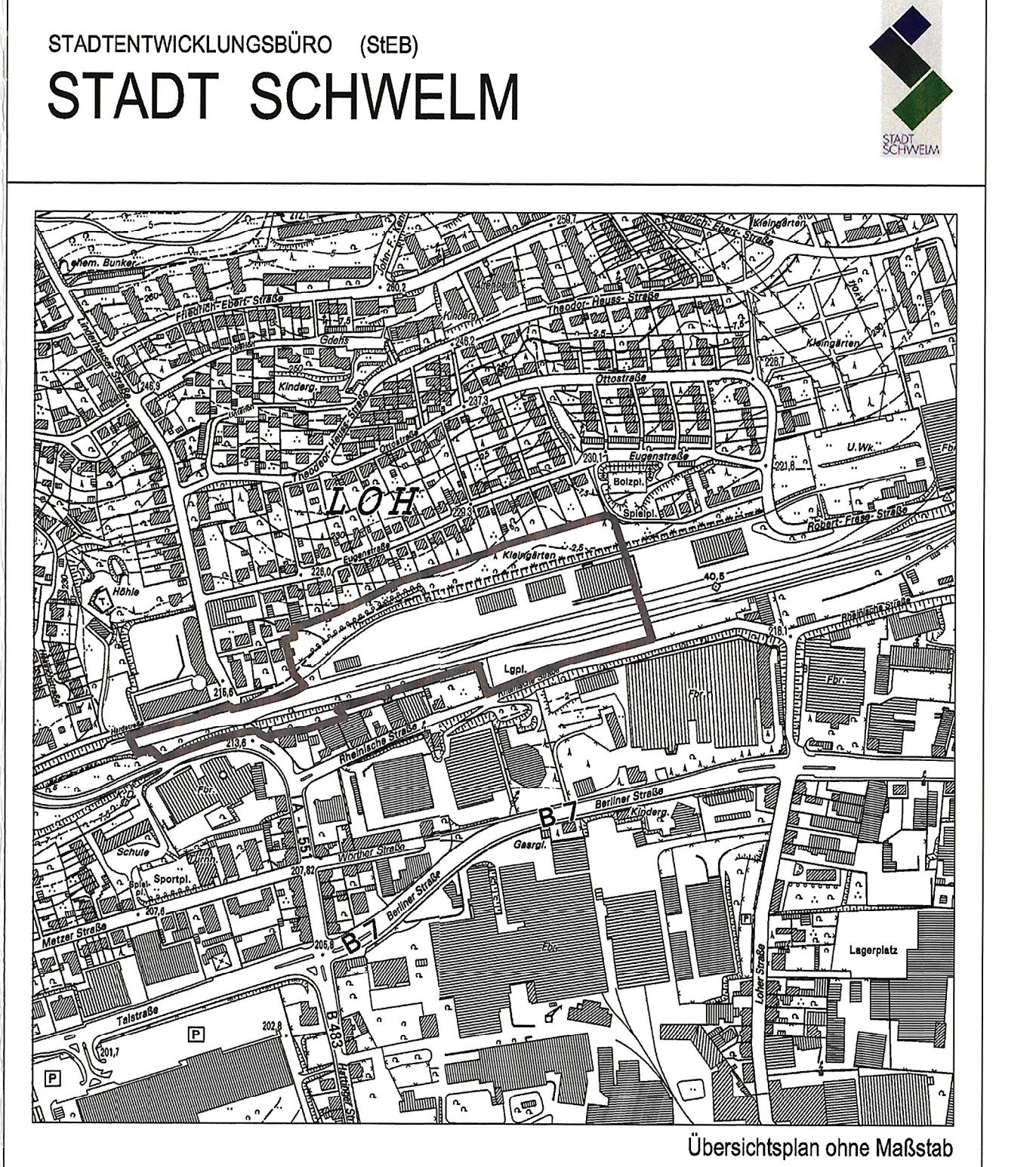
Von den hier festgelegten Anforderungen kann durch Einzelfallnachweise abgewichen werden, wenn sich durch eine Neuberechnung der Geräuschemissionen unter Berücksichtigung des konkreten Bauvorhabens andere Beurteilungspapiere an den verschiedenen Fassaden ergeben.
- An den mit 'KF-SO-Richtung' gekennzeichneten Fassaden ist Mischgebiet 3 sind keine zu öffnenden Fenster von Räumen zulässig, die zum dauernden Aufenthalt von Personen (Wohn- und Schlafräume) bestimmt sind. Bei Büroräumen gelten diese Einschränkungen nicht.**
- Schallschirmungen durch Gewerbebetriebe und öffentliche Einrichtungen / Gebäude:**

Zum Nachweis der Einhaltung der Lärm-Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm an den schutzwürdigen Immissionsraumpunkten (gemäß DIN 4109) müssen die eventuell erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen im Einzelfall im jeweiligen Bauantragungsverfahren geprüft werden.

### IV Örtliche Bauvorschriften

- Bäume I. Ordnung**
  - Acer platanoides - Spitz-Ahorn
  - Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
  - Fagus sylvatica - Rotbuche
  - Fraxinus excelsior - Gemeine Eiche
  - Quercus petraea - Traubeneiche
  - Quercus robur - Stieleiche
  - Tilia cordata - Winter-Linde
  - Tilia platyphyllos - Sommer-Linde
- Bäume II. Ordnung**
  - Betula pendula - Sand-Birke
  - Cereus betulus - Heirliche
  - Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
  - Corylus avellana - Haselnuß
  - Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
  - Crataegus oxyantha - Zweigfelliger Weißdorn
  - Eucalyptus europaeus - Pfeifferhüchen
  - Ligustrum vulgare - Liguster
  - Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
  - Prunus padus - Gemeine Traubenkirsche
  - Prunus spinosa - Schlehdorn
  - Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere
  - Ribes rubrum - Rote Johannisbeere
  - Rosa carolina - Hund-Rose
  - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
  - Sambucus racemosa - Traubenholunder
  - Sorbus aucuparia - Eberesche
  - Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
- Sträucher**
  - Cornus mas - Kornelkirsche
  - Cornus sanguinea - Roter Hartweigel
  - Corylus avellana - Haselnuß
  - Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
  - Crataegus oxyantha - Zweigfelliger Weißdorn
  - Eucalyptus europaeus - Pfeifferhüchen
  - Ligustrum vulgare - Liguster
  - Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
  - Prunus padus - Gemeine Traubenkirsche
  - Prunus spinosa - Schlehdorn
  - Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere
  - Ribes rubrum - Rote Johannisbeere
  - Rosa carolina - Hund-Rose
  - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
  - Sambucus racemosa - Traubenholunder
  - Sorbus aucuparia - Eberesche
  - Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

|  |   |  |  |   |
|--|---|--|--|---|
| <b>Verfahrensvermerke</b>  |   |  |  |   |
| Entwurfsbearbeitung und Anfertigung im Auftrag der Stadt Schwelm im Jahr 2016  |   |  |  |   |
| durch  |   |  |  |   |
| <b>1. BEBAUUNGSPLANGRUNDLAGE</b>   | <b>2. GEOMETRISCHE EINEDEUTIGKEIT</b>   | <b>3. ENTWURF</b>  | <b>4. ÄNDERUNGSBESCHLUSS</b>   | <b>5. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN</b>  |
| Die Planunterlage entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem Liegenschaftskataster vom heutigen Tag überein.<br>Wuppertal, den 09.10.2003   | Die geometrische Festlegung der ortsbaurechtlichen Festsetzungen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.<br>Wuppertal, den 09.11.2016 | Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 'Bahnhof Loh' wurde von Pesch & Partner, Architekten und Stadtplaner, gefertigt.<br>Dortmund, den 09.11.2016 | Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 30.06.2016 die 1. Änderung dieses Bebauungsplans Nr. 66 'Bahnhof Loh' gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Durch örtliche Bekanntmachung wurde der Beschluss am 05.07.2016 wirksam.<br>Schwelm, den 17.11.16 | Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.07.2016 bis 05.08.2016 einschließlich.<br>Schwelm, den 17.11.16 |
| 6. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG   |   |  |  |   |
| Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 30.06.2016 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 'Bahnhof Loh' beschlossen. Durch örtliche Bekanntmachung wurde der Beschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 05.07.2016 wirksam. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 'Bahnhof Loh' hat mit der dazu gehörigen Begründung vom 13.07.2016 bis einschließlich 13.08.2016 öffentlich ausgelegt.<br>Schwelm, den 17.11.16 |   |  |  |   |
| 7. SATZUNGSBESCHLUSS   |   |  |  |   |
| Nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen hat der Rat der Stadt Schwelm in seiner Sitzung vom 22.09.2016 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 'Bahnhof Loh' i. V. m. den §§ 7 und 41 GO NRW mit der dazu gehörigen Begründung vom 13.07.2016 bis einschließlich 13.08.2016 öffentlich ausgelegt.<br>Schwelm, den 17.11.16  |   |  |  |   |
| 8. INKRAFTTRETEN   |   |  |  |   |
| Durch örtliche Bekanntmachung wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 'Bahnhof Loh' am 13.09.2016 rechtskräftig. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 'Bahnhof Loh' wird mit der Begründung während der Dienststunden im Stadtentwicklungsbüro der Stadt Schwelm zu jedem Mann Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.<br>Schwelm, den 17.11.16                           |   |  |  |   |
| <b>RECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>   |   |  |  |   |
| <b>Baugesetzbuch (BauGB)</b><br>in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geltenden Fassung.  |   |  |  |   |
| <b>BauNutzungsverordnung (BauNVO)</b><br>Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung 1990 BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geltenden Fassung.  |   |  |  |   |
| <b>Planzeichenverordnung (PlanZV)</b><br>Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanzeile und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV).   |   |  |  |   |
| <b>Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)</b><br>in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), in der zuletzt geltenden Fassung.   |   |  |  |   |
| <b>Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)</b><br>in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) in der zuletzt geltenden Fassung.  |   |  |  |   |



## 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 66 "BAHNHOF LOH"

Der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 ist im Sinne des § 9 Abs. 8 BauGB die Begründung vom 30.08.2016 beigefügt.

Maßstab: 1 : 1.000  
Datum: 01. September 2016