Bebauungsplan Nr. 86 _„Wohngebiet Winterberg“
Stadt Schwelm

14. Oktober 2011

I Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

   Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
   Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung
   - Ziffer 3: Anlagen für sportliche Zwecke

   ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

   Die nach § 4 Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
   - Ziffer 3: Anlagen für Verwaltungen
   - Ziffer 4: Gartenbaubetriebe
   - Ziffer 5: Tankstellen

   sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1,2 BauGB:
   2.1 In dem Wohngebiet ist eine Überschreitung der gartenseitigen Baugrenzen durch Terrassen bis zu 3,00 m zulässig.

   2.2 Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet.

   2.3 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO:
   Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe von Gebäuden wird definiert durch Trauf- und Gebäudehöhen. Der untere Bezugspunkt ist die Gradiente der fertig ausgebauten öffentlichen/privaten Verkehrsfläche. Gemessen wird von der jeweiligen Mitte der Fassade ausgehend im rechten Winkel zu der der Hausfassade zugewandten Gradiente.

   2.3.1 Die zulässige Höhe der Wohngebäude wird durch die maximale Gebäudehöhe begrenzt (siehe Planeinschrieb). Die Gebäudehöhe wird definiert als Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut des obersten Geschosses.

   2.3.2 Die Höhe der Wohngebäude wird zusätzlich durch die maximale Traufhöhe begrenzt (siehe Planeinschrieb). Die Traufhöhe wird definiert als Schnittkante der Außenwand und der Dachhaut (Satteldach). Abweichend hiervon bemisst sich die Traufhöhe bei Gebäuden mit Staffelgeschoss durch den oberen Abschluss der unterhalb des Staffelgeschosses aufgehenden Gebäudeaußenwände. Hierbei sind die Brüstungen mitzurechnen.

   2.3.3 Staffelgeschoss: Bei den südlich der Erschließungsstraßen liegenden Gebäuden mit Flach-, bzw. Pultdächern eine horizontale Staffelung (Rücksprung) der nach Norden orientierten Außenwand im obersten Geschoss vorzunehmen. Der Rücksprung muss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss mindestens 2,5 m betragen.

3. Garagen und **Nebenanlagen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6 und 23 Abs. 5 BauNVO:
   Garagen i. S. d. § 12 BauNVO entlang der Grenze zu öffentlichen Verkehrs- und / oder Grünflächen sind mit ihrer Längsseite (Ecksituation) in einem Mindestabstand von 1,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt zulässig.
   Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Vorgartenbereich unzulässig.

4. Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:
In den Allgemeinen Wohngebieten 2 - 6 (WR2 - WR 6) ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude auf max. 2 Wohneinheiten beschränkt.

5. Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
Garagen, Carports und Stellplätze sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür zusätzlich festgesetzten Flächen (GA, St, Ca).

6. Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB:
Öffentliche Grünflächen – Zweckbestimmung z.B. Parkanlage / Spielplatz - Raute 1
Die öffentlichen Grünflächen dienen unter anderem auch der Aufnahme von Fußwegen, möblierten Aufenthaltsbereichen, Spielgelegenheiten für Kinder und Jugendliche und künstlerisch gestalteten Objekten.

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

7.1 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen
Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

7.2 Ausgleichsfläche Streuobstwiese:
Auf den mit Raute 2 gekennzeichneten Flächen ist eine extensive, blütenreiche Wildkrautwiese überstellt mit Obstbaum-Hochstämmen zu entwickeln. Zu pflanzen sind Obstbaum-Hochstämme in einem Reihenabstand von 15 m, Abstand in der Reihe 12 m. Entlang der Fußwege innerhalb der Fläche sind die Obstbaum-Hochstämme als Baumreihe in einem Abstand von maximal 10 m untereinander zu pflanzen.
Pflanzenart und Pflanzqualität sind der Pflanzenliste des Umweltberichtes zu entnehmen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

7.3 Zwischen Waldrand des Martfelder Waldes und der Winterberger Straße
Auf den mit Raute 3 gekennzeichneten Flächen sind strukturreiche Gehölzstreifen zu entwickeln, um den Biotopverbund zu südlich der Winterberger Straße gelegenen Landschaftsteilen aufrecht zu erhalten.
Pflanzenart und Pflanzqualität sind der Pflanzenliste des Umweltberichtes zu entnehmen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB:
Die Stadt Schwelm hat das Recht, die mit dem Symbol **A** gekennzeichnete Fläche mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten.

Die Ver- und Entsorgungsunternehmen und die Stadt Schwelm haben das Recht, die mit dem Symbol **B** gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht zu belasten.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
9.1 Passive Schallschutzmaßnahmen:
Zum Schutz vor Schallimmissionen sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den mit LBP gekennzeichneten Gebäudeseiten erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung der erforderliche Immissionsschutz erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens den Anforderungen der Lärmpegelbereiche III-IV (LPB III-IV) der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ erfüllen. Entsprechend der Raumgeometrie sind Korrekturwerte 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. ä. dB(A)		res. Schalldämmmaß für Büroräume u. ä. dB(A)	
	Wand/Dach	Fenster/Tür	Wand/Dach	Fenster/Tür
LPB III	40	30 (2)	35	25 (1)
LPB IV	45	35 (3)	40	30 (2)

Von den hier festgelegten Anforderungen kann durch Einzelfallnachweis abgewichen werden, wenn sich durch eine Neuberechnung der Geräuschimmissionen unter Berücksichtigung des konkreten Bauvorhabens andere Beurteilungspegel an den verschiedenen Fassaden ergeben.

9.2 Lärmschutzwände (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

An den gekennzeichneten Standorten sind zum Schutz der geplanten Wohnbebauung Lärmschutzwände mit einer Höhe von 3 m auf der Böschungsoberkante zu errichten.

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB):

10.1 Geschnittene Hecken:

Die mit Raute ◇4◇ gekennzeichneten, privaten Grundstücksflächen sind dauerhaft mit Heckenpflanzungen, mit einer Mindesthöhe von 125 cm, zu begrünen. Die Hecken sind mit 3 Pflanzen pro Meter anzulegen und in einer Endhöhe von bis zu 160 cm und einer Breite von bis zu 50 cm zu pflegen.
Pflanzenart und Pflanzqualität sind der Pflanzenliste des Umweltberichtes zu entnehmen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

10.2 Freiwachsende Hecken:

Die mit Raute ◇5◇ gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind zu mindestens 50 % dauerhaft mit einer frei wachsenden Hecke zu begrünen. Die Breite der zu entwickelnden Pflanzfläche beträgt mindestens 3,00 m. Zur Herstellung sind je 100 qm zu pflanzen: 1 Baum I. Ordnung und 2 Bäume II. Ordnung als Hochstamm, 5 Bäume I./II. Ordnung und Wildobstarten als Heister sowie 40 Sträucher.
Pflanzenart und Pflanzqualität sind der Pflanzenliste des Umweltberichtes zu entnehmen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

10.3 Extensivwiese:

Die mit Raute ◇6◇ gekennzeichnete öffentliche Grünfläche ist als pflegeextensive, blütenreiche Wildkrautwiese zu entwickeln. Als Ansaatmischung ist die Regelsaatgutmischung (RSM) 7.1.2 „Landschaftsrasen – Standard mit Kräutern“ zu verwenden. Die Mahd der Wiese erfolgt zweimal jährlich, ab dem 1. Juli und ab dem 15. September. Das Aufbringen von Dünger ist nicht zulässig.
Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

10.4 Begrünung Lärmschutzwand:

Die mit Raute ◇7◇ gekennzeichnete Lärmschutzwand ist mit standortgerechten, lebensraumtypischen Klettergehölzen zu begrünen. Die Pflanzen sind unmittelbar in den Boden zu pflanzen und so anzuordnen, dass eine flächendeckende Wirkung erzielt wird (mindestens 1 Pflanze je 2 lfdm Lärmschutzwand). Je nach Wandtyp sind geeignete und ausreichende Kletterhilfen vorzusehen.
Pflanzenart und Pflanzqualität sind der Pflanzenliste des Umweltberichtes zu entnehmen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

10.5 Bestandsgehölze Frankfurter Straße:

Die mit Raute ◇8◇ gekennzeichneten Gehölzstreifen auf den öffentlichen Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

10.6 Bestandsgehölze Winterberger Straße

Die mit Raute ◇9◇ gekennzeichneten Gehölzstreifen / Hecken auf den privaten Grundstücksflächen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

10.7 Regenrückhaltebecken

Auf der mit Raute ◇10◇ gekennzeichneten, als Bodenfilterbecken der Regenwasserbehandlungsanlage genutzten Fläche, ist eine flächige Bepflanzung als Röhricht zu entwickeln.
Pflanzenart und Pflanzqualität sind der Pflanzenliste des Umweltberichtes zu entnehmen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

10.8 Straßenbäume

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind mindestens 38 Laubbäume standortgerechter Art zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Der Mindeststammumfang gemessen in 1,00 m Höhe beträgt zum Zeitpunkt der Pflanzung 20 cm. Die Größe der unversiegelten Baumscheibe darf 8 qm nicht unterschreiten. Die offene Bodenfläche der Baumscheibe ist dauerhaft zu begrünen.
Pflanzenart und Pflanzqualität sind der Pflanzenliste des Umweltberichtes zu entnehmen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

10.9 Garagen-/Carportdachbegrünung

Dächer von Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung entsprechend den Richtlinien der Forschungsgesellschaft für Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau (FLL) zu versehen.
Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

II Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Dachform / Dachneigung
   Es sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig. Die Dächer der Garagen können als Flach- und Pultdach ausgeführt werden. Nebeneinander liegende Garagen sind einheitlich mit Flach- oder Pultdach zu gestalten und in gleicher Höhe auszuführen. Doppelhäuser sind mit derselben Dachneigung auszuführen.
   Gebäudehöhe und Dachneigung sind bei der Errichtung von Doppelhäusern einheitlich vorzusehen.

2. Dacheindeckung
   Die Dacheindeckung ist mit unglasierten Dachmaterialien auszuführen. Bei Doppelhäusern ist dasselbe Material zu verwenden.
   Flachdächer für Garagen sind zu bekiesen oder zu begrünen.
   Wärmesolarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig.

3. Dachausbildung
   Dachausschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 60 % der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 1,50 m vom Ortgang entfernt sein. Unterhalb der Dachgauben und Dacheinschnitte muss die durchgehende Dachfläche mindestens 1 m ab Traufe betragen.

4. Fassadengestaltung
   Die Fassaden baulich zusammenhängender Gebäude (Doppelhäuser, Hausgruppen) sind in Farbe und Material einheitlich auszuführen. Materialwahl……
   Sockelhöhe und Drempelhöhe, sind bei der Errichtung von Doppelhäusern einheitlich vorzusehen.

5. Vorgarten / Einfriedungen
   Die Bereiche zwischen den überbauten Grundstücksflächen und dem Straßenraum (Vorgärten) sind mit Ausnahme von Zuwegungen und Zufahrten unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.
   Vorgarteneinfriedungen sind nur als heimische und standortgerechte Hecken bis zu einer Endhöhe von 1, 20 m zulässig. Der Vorgarten endet an der vorderen Bauflucht.

6. Führung von Freileitungen
   Sämtlich Niederspannungs- und Freileitungen sind unterirdisch zu verlegen.

III Hinweise

1. Bodenfunde
   Im Plangebiet können bei Eingriffen 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 Gemeinde als untere Denkmalbehörde (Stadt Schwelm, Tel.:

02336/801-246) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax.: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

2. Private Nutzung des Niederschlagswassers
   Zur Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers (z.B. Gartenbewirtschaftung) wird die Anlage von privaten unterirdischen Speicherbecken (Zisternen) empfohlen.

3. Stau- und Grundwasser
   Im Plangebiet ist temporär mit dem Auftreten von Grund- und / oder Stauwasser zu rechnen. Unterirdische Gebäudeteile sollten mit einer Abdichtung gegen drückendes Wasser ausgeführt werden, um vor dem Eintreten von Grund- / Stauwasser geschützt zu sein. Der Anschluss von Hausdrainagen an die städtischen Kanäle ist nicht statthaft.

4. Kampfmittel
   Das Bebauungsplangebiet liegt nicht in einer Kampfmittelverdachtsfläche aus dem 2. Weltkrieg. Es kann aber nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass sich Kampfmittel im Erdreich befinden. Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt der Stadt Schwelm, …., 45699 Schwelm; Telefon: 02366 / …. oder die Polizei zu verständigen.

5. Umweltbericht
   Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und wird verfahrensbegleitend fortgeschrieben. Dem Umweltbericht sind Informationen und Bestimmungen, u. a. zur Vermeidung von Eingriffen und zur Ausgestaltung der grün- und landschaftspflegerischen Ausführungsmaßnahmen zu entnehmen.

6. Vegetationstechnische Arbeiten
   Alle vegetationstechnischen Arbeiten sind gemäß DIN 18916 durchzuführen.

7. Baugrund
   Um Setzungsunterschiede zu vermeiden, ist auf möglichst homogene Gründungsverhältnisse zu achten. Zu diesem Zweck sind die Baugrundverhältnisse insbesondere hinsichtlich ihrer Tragfähigkeit und ihres Setzungsverhaltens zu untersuchen vor der Bauausführung und zu bewerten. Auffüllungen zur Schaffung eines Gründungsniveaus sollen vermieden werden.