

Bebauungsplan Nr. 98 „Wilhelmhöhe“ Stadt Schwelm

Textliche Festsetzungen

A Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:
Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1,2 BauGB:
In dem Wohngebiet ist eine Überschreitung der gartenseitigen Baugrenzen durch Terrassen bis zu 3,00 m zulässig.
Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig.
- 2.1 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO:
Zur Ermittlung der Geschossigkeit und Gebäudehöhen dient der obere Bezugspunkt Firsthöhe (max. 8,50m) und der untere Bezugspunkt Fahrbahngradient ausgebaute Grothestraße und Sackgasse Drosselstraße. Das gleiche gilt für die geplante Wohnstraße innerhalb des Baugebietes. Diese beginnt an der Grothestraße und endet als Sackgasse vor den letzten nördlich gelegenen Grundstücken. Gemessen wird die Firsthöhe von der jeweiligen Mitte der Fassade ausgehend im rechten Winkel, vom Schnittpunkt der Außenwand zu der der Hausfassade zugewandten Gradienten. Das neu angelegte Geländeniveau folgt dem ursprünglichen Geländeverlauf. Der Verlauf beginnt im Bereich der südöstlich gelegenen Böschungskronen (höchster Punkt Fahrbahnoberfläche Grothestr.) und endet auf dem Niveau des nordwestlichen Randes des Sportplatzes.
3. Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6 und 23 Abs. 5 BauNVO:
Garagen und Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich unzulässig. Der Vorgarten endet an der vorderen Baufucht.
4. Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:
In dem reinen Wohngebiet (WR) 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. Darüber hinaus sind Stellplätze auf den Stellplatz-/Garagenzufahrten zulässig, auch wenn sie außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche liegen.
Private Stellplatzzufahrten, private Stellplatz- und Hofflächen, sind so herzustellen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.
6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB:
Zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsunternehmen und der Stadt Schwelm.

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

1. Dachform
Zulässige Dachformen sind Sattel-, Walm-, Pult-, oder Zeltdächer.
Nebeneinander liegende Garagen sind einheitlich mit Flach- oder Satteldach zu gestalten. Doppelhäuser sind mit derselben Dachneigung auszuführen.
Gebäudehöhe und Dachneigung sind bei der Errichtung von Doppelhäusern einheitlich vorzusehen.
2. Dacheindeckung
Bei Doppelhäusern ist dasselbe Dachmaterial zu verwenden.
Wärmesolkollektoren 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) sind in Farbe und Material einheitlich auszuführen.
5. Vorgarten / Einfriedungen
Die Bereiche zwischen den überbauten Grundstücksflächen und dem Straßenraum (Vorgärten) sind mit Ausnahme von Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätzen unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Vorgarteneinfriedungen sind nur als heimische und standortgerechte Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Der Vorgarten endet an der vorderen Bauflucht.

C 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. 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; Telefon: 02366 / 801-251 oder die Polizei zu verständigen. Dieser Hinweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.