

RECHTSGRUNDLAGEN

- Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften
  - des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808, 2831),
  - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057, 1062),
  - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Pläneinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510),
  - der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 f.), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966),
  - der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162).

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung, höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
  - WA** Allgemeines Wohngebiet
  - Verbindung zweier Teilflächen eines Baugebietes
  - 2 Wo** Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude als Höchstmaß
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,3** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
  - 0,6** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
  - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

- Bauweise, Baugrenzen**
  - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
  - überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche

- Öffentliche Verkehrsflächen**
  - Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsberuhigter Bereich
  - Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Flächen für Versorgungsanlagen**
  - Versorgungsfläche
  - Zweckbestimmung Heizzentrale / Blockheizkraftwerk
- Grünflächen**
  - Private Grünfläche
  - Zweckbestimmung Wohnumfeldgrün

- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

II. SONSTIGE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

- Gestalterische Festsetzungen**
  - Ausrichtung des Hauptfirstes von Wohngebäuden
  - Fläche Vorgärten
- Zeichnerische Darstellungen**
  - vorgeschlagene neue Bebauung
  - vorgeschlagene Gliederung von Verkehrsflächen bzw. von privaten Grundstücksflächen
  - Abstandsmaße in Meter
- Darstellungen des Bestandes**
  - Hauptgebäude mit Hausnummer
  - Nebengebäude / Garage
  - Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten
  - Flurstücksnummer
  - Flurgrenze
  - Gliederung Verkehrsflächen
  - Böschung
  - Straßenbaum

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung – Zulässigkeit von Nutzungen**
  - 1 Allgemeine Wohngebiete (WA)**
    - Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind hier:
      - Wohngebäude,
      - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
      - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
    - Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
      - Betriebe des Beherbergungswesens,
      - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
      - Anlagen für Verwaltungen,
      - Gartenbaubetriebe,
      - Tankstellen
    - sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
  - 2.1 Überschreitung der Baugrenzen durch Anbauten**
    - Eine Überschreitung der Baugrenzen durch ein eigenständiges eingeschossiges Gebäudeteil (z. B. Wintergarten) ist in einer Tiefe von max. 2,0 m und einer Breite von maximal der Hälfte der jeweiligen Fassadenbreite des Hauptbaukörpers als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
  - 2.2 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen**
    - Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
    - Abweichend hiervon sind Garagen auf einem 3,0 m tiefen Grundstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie, nicht zulässig. Carports sind wie Garagen zu behandeln.

- Zulässigkeit von Nebenanlagen**
  - Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - Ausgenommen davon sind genehmigungsfreie Anlagen bis zu einem Gesamtvolumen von 30 cbm Rauminhalt im Sinne des § 65 Abs. 1 Ziffer 1 BauO NW, sofern sie einen Mindestabstand von 3,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinie) aufweisen.

- Der Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen**
  - Die der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB überall in den Baugebieten zulässig.

- Grünflächen**
  - 3.1 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wohnumfeldgrün**
    - Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wohnumfeldgrün dient dem in Zusammenhang mit dem Wohnen stehenden Freizeitzwecken. Die Grünfläche ist überwiegend dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen. Sie kann untergeordnet auch Anlagen der Erschließung, Fußwege, mobile Aufenthaltsbereiche, Flächen mit Spielgeräten für Kinder und Jugendliche sowie Standorte für Wertstoffcontainer aufnehmen.

IV. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- Doppelhäuser**
  - Doppelhäuser sind jeweils bezüglich der Fassaden- und Dachmaterialien sowie Fassaden- und Dachfarben, der Dachneigung, der Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitte, der Zwerchhäuser-/giebel sowie der Ausbildung von Traufe und First einheitlich zu gestalten.

- Dächer**
  - 2.1 Dachform und Dachneigung / Staffelgeschoss**
    - Die Dächer der Hauptgebäude sind entweder als Satteldach mit einer Dachneigung von 25 bis 45° oder als Zell- bzw. Walmdach mit einer Dachneigung von 15 bis 25° auszuführen. Untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Wintergarten) mit nicht mehr als 6,0 m Traufhöhe können auch eine abweichende Dachform aufweisen.
    - Staffelgeschosse im Sinne des § 2 Abs. 5 Satz 2 BauO NW sind nicht zulässig.

- Ausrichtung des Hauptfirstes von Wohngebäuden**
  - Der Hauptfirst von Wohngebäuden ist entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung parallel zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie an das Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße anzuordnen.
  - Besteht die angrenzende festgesetzte Straßenbegrenzungslinie die Form eines Kreisbogens, ist der Hauptfirst parallel zur Tangente anzuzulassen. Maßgeblich für die Ermittlung des Berührungspunktes Tangente/Straßenbegrenzungslinie und damit für den Neigungswinkel der Tangente ist der senkrecht hierauf stehende Radius (Berührungsradius), der durch die Mitte des Hauptfirstes verläuft.

- Dacheindeckung**
  - Die Dachfläche eines Einzel- oder Doppelhauses ist in Material, Form und Farbe einheitlich einzudecken. Geneigte Dächer von Gebäuden (Neigung größer 10°) sind nur einheitlich farbig (nicht changierend) mit einer Eindeckung im Farbspektrum grau/anthrazit (entsprechend RAL Farbstreife 840-HR 7012, 7015, 7016, 7021, 7024, 7026, 7031, 7037, 7040, 7045, 7046) auszuführen. Glänzende bzw. das Sonnenlicht reflektierende Dachoberflächen sind unzulässig.
  - Ab einer Dachneigung von größer 16° sind ausschließlich Dachpannen als äußere Eindeckung zu verwenden.
  - Ausgenommen von den Vorschriften zur Dacheindeckung sind Dachgauben sowie Flächen, die für eine aktive oder passive solarenergetische Nutzung erforderlich sind (z. B. Solar Kollektoren, Photovoltaikzellen).

- Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Zwerchhäuser-/giebel**
  - Dachaufbauten (Dachgauben), Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Zwerchhäuser/ Zwerchgiebel sind je Dachfläche in ihrer Summe (gemessen an der untersten Stelle des Dachaufbaus) bis maximal ein Drittel der Traufhöhe zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 2,0 m zum Ortsgang aufweisen.
  - Dachaufbauten sind im Material des Hauptdaches oder mit mattem Zinkblech einzudecken. Die Seitenflächen sind in mattem Zinkblech, Schiefer, Holz, Glas oder im Material der Gebäudefassade auszuführen.

IV. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (Fortsetzung)

- Fassaden**
  - Für die Fassaden des Hauptgebäudes sind ausschließlich Putz oder Holz als Fassadenmaterialien zulässig. Für untergeordnete oder gliedernde Fassadenelemente sind auch andere Materialien (z. B. Schiefer) zulässig. Ausgeschlossen sind jedoch Materialien mit glänzender Oberfläche (z. B. Keramikfliesen, Kupfer und Aluminium).

- Nicht überbaute Grundstücksflächen**
  - 4.1 Vorgärten**
    - Vorgärten dürfen mit Ausnahme von Abfall- und Wertstoffsammelbehälter nicht als Abstell- oder als Lagerplatz hergerichtet oder benutzt werden.

- Einfriedung des Baugrundstücks**
  - Unbelebte, aus Bauprodukten hergestellte Einfriedungen der privaten Baugrundstücke gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Einfriedungen der Vorgärten gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind darüber hinaus nur in Form von lebenden Hecken bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Die Hecken können hausesseitig auch mit Zäunen ergänzt werden, jedoch maximal bis zu einer Höhe von 1,0 m.

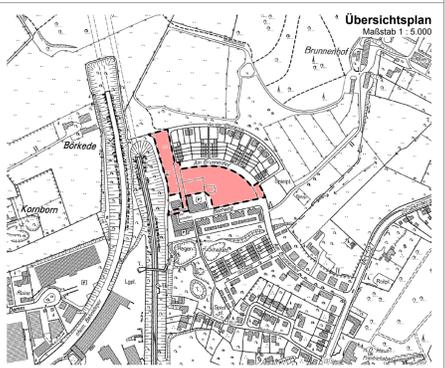
V. HINWEISE

- Baugrund**
  - Der Baugrund im Bereich zwischen den Straßen Am Brunnenhof und Bachweg kann örtlich wasserbeeinflusst sein, insbesondere nach Niederschlägen. Es wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften objektspezifisch zu untersuchen und zu bewerten.

- Bodenlagernde Kampfmittel**
  - Trotz fehlender Anhaltspunkte für eine Kampfmittelbelastung besteht ein Restrisiko, so dass insbesondere bei Erdgräben besondere Vorsicht geboten ist. Ist bei der Durchführung bodenlagernder Kampfmittel bei der Erdaushub außerordentlich verfahren oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich das Ordnungsamt oder die Polizei zu verständigen.

- Meldepflicht von archäologischen Bodenfunden**
  - Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, Höhlen und Spalten, aber auch Verfüllungen 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 Stadt Schwelm als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsskizze mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 DSchG NW – 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 sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

- Energetische Anlagen und Nachbarnschutz**
  - Bei der Verwendung von Wärmepumpen sind die jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu beachten.
  - Bei der Bohrung einer Erdwärmesonde sind die Abstände nach VDI 4640 »Thermische Nutzung des Untergrundes« einzuhalten.



**STADT SCHWELM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 73**  
 »Neues Wohngebiet Brunnen«  
 5. Änderung gem. § 13 a BauGB

**-ENTWURF-** Planstand: 27.09.2017

Bearbeitung im Auftrag: Norbert Post, Hartmut Welters, Architekten & Stadtplaner GmbH, Dortmund / Köln

Gemarkung Schwelm, Flur 6

Blaßschnitt im Original: 700 x 1.140 mm

<p><b>1. BEBAUUNGSPLANGRUNDLAGE</b></p> <p>Die Planunterlage entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem Liegenschaftskataster vom heutigen Tag überein.</p> <p>Wuppertal, den .....</p> <p>(Dipl.-Ing. Udo Stöching ÖbVt)</p>	<p><b>2. GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT</b></p> <p>Die geometrische Festlegung der ortsaurechtlichen Festsetzungen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Wuppertal, den .....</p> <p>(Dipl.-Ing. Udo Stöching ÖbVt)</p>	<p><b>3. ENTWURF</b></p> <p>Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 'Neues Wohngebiet Brunnen' wurde von Norbert Post + Hartmut Welters, Architekten und Stadtplaner GmbH, gefertigt.</p> <p>Dortmund, den .....</p> <p>(Prof. Dipl.-Ing. Hartmut Welters)</p>	<p><b>4. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b></p> <p>Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 'Neues Wohngebiet Brunnen' gemäß § 2 (1) und § 1 (8) i.V.m. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Durch ortsübliche Bekanntmachung wurde der Beschluss am ..... wirksam.</p> <p>Schwelm, den .....</p> <p>(Die Bürgermeisterin)</p>	<p><b>5. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG</b></p> <p>Die Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... Die ortsübliche Bekanntmachung über die Unterrichtung erfolgte am .....</p> <p>Schwelm, den .....</p> <p>(Die Bürgermeisterin)</p>
<p><b>6. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG</b></p> <p>Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich .....</p> <p>Schwelm, den .....</p> <p>(Die Bürgermeisterin)</p>	<p><b>7. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</b></p> <p>Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 'Neues Wohngebiet Brunnen' zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Durch ortsübliche Bekanntmachung wurde der Beschluss gemäß § 3 (2) BauGB am ..... wirksam. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 'Neues Wohngebiet Brunnen' hat mit der dazu gehörigen Begründung vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt.</p> <p>Schwelm, den .....</p> <p>(Die Bürgermeisterin)</p>	<p><b>8. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN</b></p> <p>Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich .....</p> <p>Schwelm, den .....</p> <p>(Die Bürgermeisterin)</p>	<p><b>9. SATZUNGSBESCHLUSS</b></p> <p>Nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen hat der Rat der Stadt Schwelm in seiner Sitzung vom ..... die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 'Neues Wohngebiet Brunnen' 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.</p> <p>Schwelm, den .....</p> <p>(Die Bürgermeisterin)</p>	<p><b>10. INKRAFTTRETEN</b></p> <p>Durch ortsübliche Bekanntmachung wurde die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 'Neues Wohngebiet Brunnen' am ..... rechtskräftig. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 'Neues Wohngebiet Brunnen' 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.</p> <p>Schwelm, den .....</p> <p>(Die Bürgermeisterin)</p>