



**STADT  
SCHWELM**

**Bebauungsplan Nr. 73**  
**»Neues Wohngebiet Brunnen«**

**5. Änderung** gem. § 13 a BauGB

**– ENTWURF –**

**Textliche Festsetzungen**  
**Gestalterische Festsetzungen**  
**Hinweise**

Stand: 27. September 2017



Bearbeitung im Auftrag:

**Norbert Post**  
**Hartmut Welters**  
Architekten & Stadtplaner GmbH

Arndtstraße 37, 44135 Dortmund  
Tel. 02 31. 47 73 48. 60 / Fax 02 31. 55 44 44  
[info@post-welters.de](mailto:info@post-welters.de) / [www.post-welters.de](http://www.post-welters.de)

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

(gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO)

### **1. Art der baulichen Nutzung – Zulässigkeit von Nutzungen**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)

#### **1.1. 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 Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

### **2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

#### **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 Grundstücksstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie, nicht zulässig. Carports sind wie Garagen zu behandeln.

### **2.3. Zulässigkeit von Nebenanlagen**

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur auf den 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.

### **2.4. 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.

## **3. Grünflächen**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### **3.1. Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wohnumfeldgrün**

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wohnumfeldgrün dient den im Zusammenhang mit dem Wohnen stehenden Freiflächennutzungen. Die Grünfläche ist überwiegend dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen. Sie kann untergeordnet auch Anlagen der Erschließung, Fußwege, möblierte Aufenthaltsbereiche, Flächen mit Spielgeräten für Kinder und Jugendliche sowie Standorte für Wertstoffcontainer aufnehmen.

## **GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

(gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

### **1. 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.

### **2. Dächer**

#### **2.1 Dachform und Dachneigung / Staffelgeschoss**

Die Dächer der Hauptgebäude sind entweder als Satteldach mit einer Dachneigung von 25 bis 45° oder als Zelt- bzw. Walmdach mit einer Dachneigung von 15 bis 25° auszuführen. Untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Wintergarten) mit nicht mehr als 6,0 m Tiefe können auch eine abweichende Dachform aufweisen.

Staffelgeschosse im Sinne des § 2 Abs. 5 Satz 2 BauO NW sind nicht zulässig.

#### **2.2 Ausrichtung des Hauptfirstes von Wohngebäuden**

Der Hauptfirst von Wohngebäuden ist entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung parallel zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie der an das Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße anzuordnen.

Besitzt die angrenzend festgesetzte Straßenbegrenzungslinie die Form eines Kreisbogens, ist der Hauptfirst parallel zur Tangente anzuordnen. 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.

#### **2.3 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 Farbbregister 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 Dachpfannen 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. Solarkollektoren, Photovoltaikzellen).

## **2.4 Dachaufbauten, -einschnitte, -flächenfenster 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 Trauflänge zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 2,0 m zum Ortgang 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.

## **3. 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).

## **4. Nicht überbaute Grundstücksflächen**

### **4.1 Vorgarten**

Vorgärten dürfen mit Ausnahme von Abfall- und Wertstoffsammelbehälter nicht als Abstell- oder als Lagerplatz hergerichtet oder benutzt werden.

## **4.2 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 hausseitig auch mit Zäunen ergänzt werden, jedoch maximal bis zu einer Höhe vom 1,0 m.

## **HINWEISE**

### **1. Baugrund**

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

### **2. Bodenlagernde Kampfmittel**

Trotz fehlender Anhaltspunkte für eine Kampfmittelbelastung besteht ein Restrisiko, so dass insbesondere bei Erdeingriffen besondere Vorsicht geboten ist. Ist bei der Durchführung bodeneingreifender Bauarbeiten der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich das Ordnungsamt oder die Polizei zu verständigen.

### **3. Meldepflicht von archäologischen Bodenfunden**

Bei Bodeneingriffen können 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 Stadt Schwelm als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage 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).

#### **4.    Energietechnische Anlagen und Nachbarschutz**

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 Untergrunds« einzuhalten.