



RECHTSGRUNDLAGEN

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung – PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- 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 NW) 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
- (gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV)
- Art der baulichen Nutzung, höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1 und 4 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet
— Verbindung zweier Teilflächen eines Baugebietes
z.B. **2 Wo** Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude als Höchstmaß
 - Maß der baulichen Nutzung**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)
z.B. **0,3** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
z.B. **0,6** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
z.B. **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - Bauweise, Baugrenzen**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO)
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
ED Baugrenze
ED überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - Öffentliche Verkehrsflächen**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
ED Straßenverkehrsfläche
ED Straßenbegrenzungslinie
ED Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
ED Verkehrsberuhigter Bereich
ED Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Flächen für Versorgungsanlagen**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
ED Versorgungsfläche
ED Zweckbestimmung Heizzentrale / Blockheizkraftwerk
 - Grünflächen**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
ED Private Grünfläche
ED Zweckbestimmung Wohnumfeldgrün
 - Sonstige Planzeichen**
ED Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB)

- ## III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- (gemäß § 9 Abs. 1 und 4 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)
- 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,
• Gartenbetriebe,
• 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 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.
2.5. Der Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen
Die Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB überall in den Baugebieten zulässig.

- ## IV. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (Fortsetzung)
- (gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)
- 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.
4.2 Einfriedung des Baugrundstücks
Unbelebt, 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.

<h3>1. BEBAUUNGSPLANGRUNDLAGE</h3> <p>Die Planunterlagen entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem Liegenschaftskataster vom heutigen Tag überein.</p> <p>Wuppertal, den</p> <p>(Dipl.-Ing. Udo Stichling ÖbVt)</p>	<h3>2. GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT</h3> <p>Die geometrische Festlegung der ortsbaurechtlichen Festsetzungen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Wuppertal, den</p> <p>(Dipl.-Ing. Udo Stichling ÖbVt)</p>	<h3>3. ENTWURF</h3> <p>Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 'Neues Wohngebiet Brunnen' wurde von post welters + partner mbB, Architekten und Stadtplaner, gefertigt.</p> <p>Dortmund, den</p> <p>(Prof. Dipl.-Ing. Hartmut Welters)</p>	<h3>4. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</h3> <p>Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 06.07.2017 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.</p> <p>Schwelm, den</p> <p>(Die Bürgermeisterin)</p>	<h3>5. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG</h3> <p>Die Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 17.07.2017 bis einschließlich 31.07.2017.</p> <p>Schwelm, den</p> <p>(Die Bürgermeisterin)</p>
<h3>6. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG</h3> <p>Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 06.07.2017 bis einschließlich 31.07.2017.</p> <p>Schwelm, den</p> <p>(Die Bürgermeisterin)</p>	<h3>7. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</h3> <p>Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 30.11.2017 dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 'Neues Wohngebiet Brunnen' zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.</p> <p>Schwelm, den</p> <p>(Die Bürgermeisterin)</p>	<h3>8. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN</h3> <p>Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 01.12.2017 bis einschließlich 22.01.2018.</p> <p>Schwelm, den</p> <p>(Die Bürgermeisterin)</p>	<h3>9. SATZUNGSBESCHLUSS</h3> <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' i.V.m. den §§ 7 und 41 GO NRW mit der dazu gehörigen Begründung gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Schwelm, den</p> <p>(Die Bürgermeisterin)</p>	<h3>10. INKRAFTTRETEN</h3> <p>Durch ortsübliche Bekanntmachung ist die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 'Neues Wohngebiet Brunnen' gemäß § 10 (3) BauGB am in Kraft getreten.</p> <p>Schwelm, den</p> <p>(Die Bürgermeisterin)</p>

- ## II. SONSTIGE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN
- Gestalterische Festsetzungen**
(gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)
— Ausrichtung des Hauptfirstes von Wohngebäuden (hierzu zählen auch die Firse von Giebeln, Zwerchgiebeln oder Zwerchhäusern)
— Fläche Vorgarten (vgl. hierzu Gestalterische Festsetzung Nr. 4.1 und 4.2)
 - Zeichnerische Darstellungen** (ohne Festsetzungscharakter)
— vorgeschlagene neue Bebauung
— vorgeschlagene Gliederung von Verkehrsflächen bzw. von privaten Grundstücksflächen
z.B. **375** Abstandsmaße in Meter
 - Darstellungen des Bestandes** (ohne Festsetzungscharakter)
— Hauptgebäude mit Hausnummer
— Nebengebäude / Garage
— Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten
— Flurstücksnummer
— Flurgrenze
— Gliederung Verkehrsflächen
— Böschung
— Straßenbaum

- ## IV. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
- (gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)
- Doppelhäuser**
Doppelhäuser sind jeweils bezüglich der Fassaden- und Dachmaterialien sowie Fassaden- und Dachfarben, der Dachneigung, der Dachaufbauten (Dachgauben) und Dachanschlüsse, der Zwerchhäuser/-giebel sowie der Ausbildung von Traufe und First einheitlich zu gestalten.
 - Dächer**
2.1 Dachform und Dachneigung / Staffelgeschosse
Die Dächer der Hauptgebäude sind entweder als Satteldach mit einer Dachneigung von 25 bis 45° oder als Zeltdach bzw. Walmdach mit einer Dachneigung von 15 bis 25° auszuführen. Untergeordnete Gebäude (z. B. Wintergärten) 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 Hauptfist von Wohngebäuden ist entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung parallel zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie der an das Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße anzuordnen.
Besitz die angrenzend festgesetzte Straßenbegrenzungslinie die Form eines Kreisbogens, ist der Hauptfist 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 Farbreferenz 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 solare Nutzung erforderlich sind (z. B. Solarkollektoren, Photovoltaikzellen).
2.4 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 Traufbreite zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 2,0 m zum Ortsgang aufweisen.
Dachaufbauten sind im Material des Hauptdaches oder mit matterm Zinkblech einzudecken. Die Seitenflächen sind in matterm Zinkblech, Schiefer, Holz, Glas oder im Material der Gebäudefassade auszuführen.



STADT SCHWELM

BEBAUUNGSPLAN NR. 73

»Neues Wohngebiet Brunnen«

5. Änderung gem. § 13 a BauGB

Bearbeitung im Auftrag: **postwelters | partner** Architekten & Stadtplaner Dortmund
Gemarkung Schwelm, Flur 6
Blattschnitt im Original: 700 x 1.140 mm