



| Verfahrensvermerke                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  | 1. BEBAUUNGSPLANGRUNDLAGE                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  | 2. GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  | 3. ENTWURF                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | 4. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS                                                                                                                                                                                |  | 5. BÜRGERBETEILIGUNG UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN                                                                                                                                                                                                               |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Entwurfserstellung und Anfertigung im Auftrag der Stadt Schwelm im Jahr 2011                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  | Die Planunterlagen entsprechen dem gegenwärtigen Zustand und stimmen mit dem Liegenschaftskataster vom heutigen Tag überein.                                                                                                                                                                                 |  | Die geometrische Festlegung der ortsbaurechtlichen Festsetzungen in der Ortskarte ist einwandfrei möglich.                                                                                                                                                                                                                                                              |  | Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 86 'Wohngebiet Winterberg' wurde von Pesch & Partner, Architekten und Stadtplaner, gefertigt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  | Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen. Durch ortsübliche Bekanntmachung wurde der Beschluss am ..... wirksam. |  | 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 ..... Schwelm, den ..... (Der Bürgermeister) |  |
| durch pp als                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  | Wuppertal, den ..... (Dipl.-Ing. Udo Stiching ÖbV)                                                                                                                                                                                                                                                           |  | Wuppertal, den ..... (Dipl.-Ing. Udo Stiching ÖbV)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  | Herdecke, den ..... (Dipl.-Ing. Horst Schönwiewitz)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | Schwelm, den ..... (Der Bürgermeister)                                                                                                                                                                  |  | Schwelm, den ..... (Der Bürgermeister)                                                                                                                                                                                                                          |  |
| 6. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  | 7. SATZUNGSBESCHLUSS                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | 8. INKRAFTTRETEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  | Rechtsgrundlagen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |                                                                                                                                                                                                         |  |                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 86 'Wohngebiet Winterberg' zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Durch ortsübliche Bekanntmachung wurde der Beschluss gemäß § 3 (2) BauGB am ..... wirksam. Der Bebauungsplan Nr. 86 'Wohngebiet Winterberg' hat mit der dazu gehörigen Begründung vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich auszuulegen. |  | Nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen hat der Rat der Stadt Schwelm in seiner Sitzung vom ..... den Bebauungsplan Nr. 86 'Wohngebiet Winterberg' i.V.m. den §§ 7 und 41 GO NRW mit der dazu gehörigen Begründung als Sitzung beschlossen. Über den Inhalt wird auf Vorlagen Auskunft gegeben. |  | Durch ortsübliche Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan Nr. 86 'Wohngebiet Winterberg' am ..... rechtskräftig. Der Bebauungsplan Nr. 86 'Wohngebiet Winterberg' wird mit der Begründung während der Dienststunden im Fachbereich 5 'Planung' / Bauordnung der Stadt Schwelm zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Vorlagen Auskunft gegeben. |  | BAUGESETZBUCH (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 2414 / BGBl. III FNA - 213) BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit gültigen Fassung PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NRW (BauONRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2007 (GV. NRW. S. 708) GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NRW (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV. NRW. 2023) in der zur Zeit gültigen Fassung |  |                                                                                                                                                                                                         |  |                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| Schwelm, den ..... (Der Bürgermeister)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  | Schwelm, den ..... (Der Bürgermeister)                                                                                                                                                                                                                                                                       |  | Schwelm, den ..... (Der Bürgermeister)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |                                                                                                                                                                                                         |  |                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,4 Grundflächenzahl  
0,8 Geschossflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH max. max. Gebäudehöhe in Meter über Bezugspunkt (siehe textl. Festsetzungen)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise  
▲ nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze  
Baulinie

#### Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie  
öffentliche Verkehrsflächen  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:  
Verkehrsbenutzter Bereich  
Fuß- und Radweg  
öffentliche Parkfläche

#### Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken  
Niederschlagswasser

#### Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung: Parkanlage, Spielplatz

#### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

SD Satteldach  
PD Pultdach  
FD Flachdach

#### SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
St, Ca, Ca Stellplätze, Garagen, Carports  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) zu Gunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsbetriebe und der Stadt Schwelm  
Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes  
LärmSchutzband, Höhe = 3 m  
siehe Textteil I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. Abgrenzung von Art oder Maß der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 BauNVO)  
Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen  
Straßengradiente

#### SONSTIGE DARSTELLUNGEN

vorhandene Wohngebäude  
Gebäudeabriss  
Flur 1 Flurnummer  
46 Flurstücksnummer  
bestehende Böschung  
195,2 Höhenpunkt über NN  
25,2m Maßzahl in Metern  
Sichtreize (Schild) Landschutzschutzgebietsgrenze  
Baum Bestand  
geplante Straßenaufteilung  
städtetypischer Entwurf

#### Füllschema Nutzungsschablone

WR 3 II Art der baulichen Nutzung Anzahl der Vollgeschosse  
0,3 0,8 Grundflächenzahl Geschossflächenzahl  
II 2 Bauebenen Geschossflächenzahl  
GH max. 9 m Gebäudehöhe Dachform

#### Schematische Schnittzeichnung (Illustration, keine Festsetzung)

Berechnungspunkt Gebäudemittelpunkt  
Berechnungspunkt Gebäudemittelpunkt  
Berechnungspunkt Gebäudemittelpunkt  
geometrischer Mittelpunkt  
geometrischer Mittelpunkt  
geometrischer Mittelpunkt  
örtliche Gebäudeoberfläche

### I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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  
- Ziffer 5: Tankstellen  
ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.  
Die nach § 4 Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen  
- Ziffer 4: Gartenbaubetriebe  
- Ziffer 5: Tankstellen  
sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB:  
In dem Wohngebiet ist eine Überschreitung der getrennten Baugrenzen durch Terrassen bis zu 3,00 m zulässig.  
Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet.
- 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.  
Die zulässige Höhe der Wohngebäude wird durch die maximale Gebäudehöhe begrenzt (siehe Planzeichnung). Die Gebäudehöhe wird definiert als Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut des obersten Geschosses.  
Die Höhe der Wohngebäude wird zusätzlich durch die maximale Traufhöhe begrenzt (siehe Planzeichnung). Die Traufhöhe wird definiert als Schnittlinie 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 mitzuzurechnen.  
2.3.3. Staffelgeschosse: Bei Gebäuden mit Staffelgeschoss sind die Geschosse mit Putz- und Außenwänden in 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.
- Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6 und 23 Abs. 5 BauNVO:  
Der oberer Bezugspunkt für die maximale 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.  
Die zulässige Höhe der Wohngebäude wird durch die maximale Gebäudehöhe begrenzt (siehe Planzeichnung). Die Gebäudehöhe wird definiert als Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut des obersten Geschosses.  
Die Höhe der Wohngebäude wird zusätzlich durch die maximale Traufhöhe begrenzt (siehe Planzeichnung). Die Traufhöhe wird definiert als Schnittlinie 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 mitzuzurechnen.  
2.3.3. Staffelgeschosse: Bei Gebäuden mit Staffelgeschoss sind die Geschosse mit Putz- und Außenwänden in 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.
- 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.
- 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).
- Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB:  
Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung Parkanlage / Spielplatz:  
Die öffentlichen Grünflächen dienen unter anderem auch der Aufnahme von Fußwegen, möblierten Aufenthaltsbereichen, Spielplätzen für Kinder und Jugendliche und künstlerisch gestalteten Objekten. (Route 1.)  
Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:  
Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheneindeckungen:  
Unbeschichtete metallische Dacheneindeckungen aus Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.  
7.2. Ausgleichsfläche Straußentwiese  
Auf den mit Route 2 gekennzeichneten Flächen ist eine extensive, blütenreiche Wildkrautweide oberhalb 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 Begründung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.  
Zwischen Waldrand des Martfelder Waldes und der Winterberger Straße  
Auf den mit Route 3 gekennzeichneten Flächen sind strukturelle 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 Begründung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.
- 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.  
Die Ver- und Entsorgungsunternehmen und die Stadt Schwelm haben das Recht, die mit dem Symbol C gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht zu belasten.  
Die Ver- und Entsorgungsunternehmen und die Stadt Schwelm haben das Recht, die mit dem Symbol D gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht zu belasten.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):  
Vorkehrungen zur Erhaltung der Innesschalllage:  
Passive Schallschutzmaßnahmen:  
Zum Schutz vor Schallimmissionen sind passive Schallschutzmaßnahmen in den mit LBP gekennzeichneten Gebäudeteilen erforderlich. Sofern nicht durch Grundsanierung 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 Korrekturen 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. a. dB(A) res. Schalldämmmaß für Büroräume u. a. dB(A)
- Lärmschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB):  
An den gekennzeichneten Standorten sind zum Schutz der geplanten Wohnbebauung Lärmschutzwände (LSW 1, 2) mit einer Höhe von 3 m auf der Böschungsbereikante zu errichten.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB):  
Die mit Route 4 gekennzeichneten, privaten Grundstücksflächen sind dauerhaft mit Heckpflanzungen, 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 Begründung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.  
Freigelegte Hecken:  
Die mit Route 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 (Ordnung II) und 2 Bäume II, Ordnung als Hochstamm, 5 Bäume I/II, Ordnung und Wildblütenarten als Hecker sowie 40 Sträucher.  
Pflanzenart und Pflanzqualität sind der Pflanzenliste des Umweltberichtes zu entnehmen. Die Begründung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.  
Extensivweiden:  
Die mit Route 6 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen ist als pflegeintensiv, blütenreiche Wildkrautweide zu entwickeln. Als Ansaatmischung ist die Regaleatungsmischung (RSM) 7.1.2 „Landschaftsrasen Standard mit Kräutern“ zu verwenden. Die Mahd der Weide erfolgt zweimal jährlich, ab dem 1. Juli und ab dem 15. September. Das Aufbringen von Dünger ist nicht zulässig. Die Begründung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.  
Begründung Lärmschutzwand:  
Die mit Route 7 gekennzeichnete Lärmschutzwand ist mit standortgerechten, lebensuntypischen 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 km Lärmschutzwand). Je nach Windrichtung sind geeignete und ausreichende Kletterhilfen vorzusehen.  
Pflanzenart und Pflanzqualität sind der Pflanzenliste des Umweltberichtes zu entnehmen. Die Begründung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

### II. FESTSETZUNGEN gemäß § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

#### Dachform / Dachneigung

Es sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig. Die Dächer der Garagen können als Flach- oder 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.

#### Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist mit unglasierten Dachmaterialien auszuführen. Bei Doppelhäusern ist dasselbe Material zu verwenden.  
Dächer von Garagen und Carports sind zu begrünen.  
Wärmesolar Kollektoren und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig.

#### Dachausbildung

Dachausbildungen und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 60 % der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 1,50 m vom Ortsgang entfernt sein. Unterhalb der Dachgauben und Dachanschlüsse muss die durchgehende Dachfläche mindestens 1 m auf Traufe betragen.

#### Fassadengestaltung

Die Fassadenbaulich zusammenhängender Gebäude (Doppelhäuser, Hausgruppen) sind in Farbe und Material einheitlich auszuführen.  
Sockelhöhe und Dampfsperre sind bei der Errichtung von Doppelhäusern einheitlich vorzusehen.

#### Vorgärten / Einfriedigungen

Die Bereiche zwischen den überbauten Grundstücksflächen und dem Straßenraum (Vorgärten) sind mit Ausnahme von Zugewegen, Zufahrten und Stellplätzen unverriegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Vorgarteneinfriedigungen sind nur als heimische und standortgerechte Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Der Vorgarten endet an der vorderen Bauflucht.

#### Erbauung von Freizeitanlagen

Sämtliche Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

### III. HINWEISE

#### Bodenfunde

Im Plangebiet können bei Eingriffen Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelhäu, aber auch Veränderungen und Verfallungen 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 Denkmalsbehörde (Stadt Schwelm, Tel.: 02339/601-246) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/2466) unverzüglich auszuweisen und die Entdeckungsmeldung mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalschutzbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsbau Westfälische Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSGH NW).

#### Private Nutzung des Niederschlagswassers

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

#### 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.

#### Kampfmittel

Das Bebauungsplangebiet liegt in einer Kampfmittelverdachtsfläche aus dem 2. Weltkrieg. Drei kleinere Bereiche sind davon betroffen. Es kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass sich Kampfmittel im Erdreich befinden. Keist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdstauhub auf eine außerordentliche Verdichtung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt der Stadt Schwelm oder die Polizei zu verständigen. Dieser Hinweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

#### 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 Umwelteinwirkungen 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.

#### Vegetationstechnische Arbeiten

Alle vegetationstechnischen Arbeiten sind gemäß DIN 18916 durchzuführen.

#### Begründung

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

### STADT SCHWELM

FB 5  
PLANUNG / BAUORDNUNG

Übersichtplan ohne Maßstab

### BEBAUUNGSPLAN NR. 86

"Wohngebiet Winterberg" - Vorentwurf

Dem Bebauungsplan ist im Sinne des § 9 Abs. 8 BauGB die Begründung vom 14.10.2011 beigelegt.

Maßstab: 1 : 1.000  
Datum: 07. Dezember 2011