

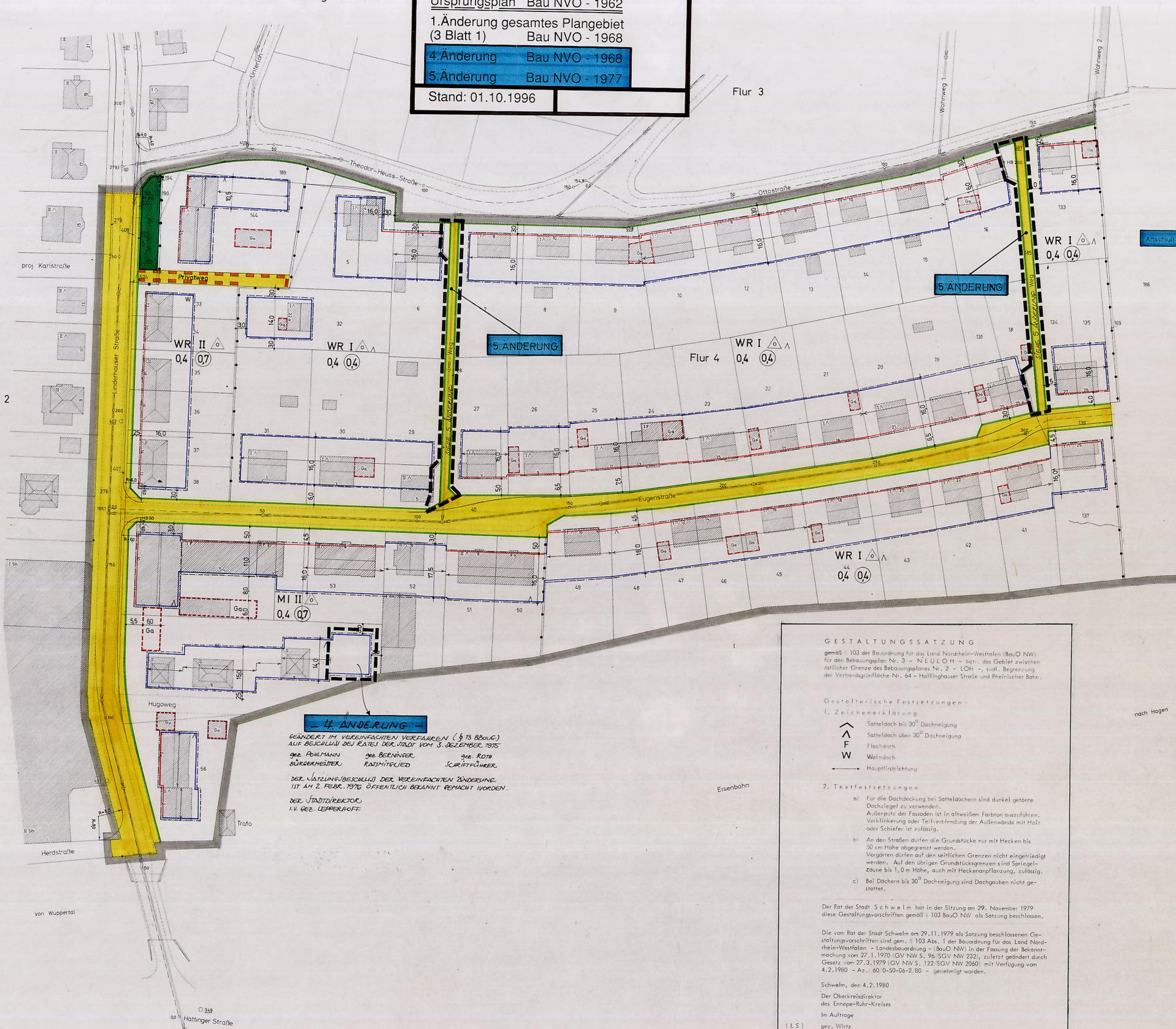
ARBEITSPLAN / 3.1

Ursrungsplan Bau NVO - 1962
 1. Änderung gesamtes Plangebiet (3 Blatt 1) Bau NVO - 1968
 4. Änderung Bau NVO - 1968
 5. Änderung Bau NVO - 1977
 Stand: 01.10.1996

Gemarkung Schwelm

Flur 3

Flur 2



Festsetzungen in Textform:

- Für die WR I-Gebiete zwischen Theodor-Heuss-Str und der Ottostraße wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 Bau NVO festgesetzt:
 Für die Flächen zwischen den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen finden die einschränkenden Vorschriften des § 7 Bau NVO in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Bau NVO, bezgl. der Nutzungsbeschränkung im Bauwch keine Anwendung.
 Als Ausnahme im Sinne des § 31 Abs. 1 BBauG, ist eine Unterkellerung zwischen vorderer Baulinie und tatsächlicher Bauteile des Nachbargebäudes zulässig.
- Bei den eingeschossigen Wohnhäusern mit Flachdach und bei der Festsetzung einer besonderen Bebauungstiefe für die Untergeschosse südlich der Eugenstraße ist als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BBauG, stattdessen anstelle des Kellergeschosses ein Vollgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 5 Bau NVO, zulässig. Bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 61 Abs. 1 Bau NVO sind im Rahmen des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung Aufenthaltsräume zulässig. Hierbei darf stattdessen eine Sockelhöhe von 0,50m nicht überschritten werden.

Festsetzung in Textform:

- Für die Dachdeckung sind dunkel getönte Dachziegel zu verwenden. Der Außenputz der Umfassungswände ist entweder weiß oder gelblich grau beige auszuführen. Teilweise sind auch die Ausführung der Außenwände ganz oder teilweise in Holz ist zulässig.
- Die Grundstücke können zu den Straßen durch Anpflanzung von Hecken bis zu 50 cm Höhe abgegrenzt werden. Natwendige Böschungsmauern sind gestattet. Einfriedigungen dürfen auf den seitlichen Nachbargrenzen nicht über die Baulinie hinaus errichtet werden. Einfriedigungen zwischen den Grundstücken sind mit Spritzgekreuzen bis zu 100 cm Höhe, auch mit Heckenanpflanzung zulässig. An der rückwärtigen Grenze darf der Spritzgekreuz 125 cm hoch sein.
- Werbeanlagen jeglicher Art und Hinweisschilder, einschließlich Warenautomaten sind nicht zulässig.
- Abweichend von § 22 (2) Bau NVO wird festgesetzt, dass Hausgruppen in einer Länge von höchstens 65 m zulässig sind.
- Bei den eingeschossigen Wohnhäusern mit Flachdach darf das Untergerchschal zur Hangseite ausgebaut werden, jedoch darf ein Sockel über 50 cm Höhe nicht sichtbar sein. Garagen müssen im Erdgeschoss untergebracht werden.
- Bei Wohnhäusern, deren Dachneigung über 30° beträgt, darf das Dachgeschal ausgebaut werden.
- Die Garagruppen in der verlängerten Eugenstraße müssen einheitlich gestaltet werden.
- Die Häuser einer Hausgruppe müssen gleiche Dachneigung, gleiche Dach- und Gesimsüberstände haben. Treppstufen sind nicht gestattet.
- Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume und Baumgruppen müssen erhalten bleiben. Auf jedem Grundstück mit 3- und mehrgeschossigen Häusern sind zwei großkronige Bäume anzupflanzen und zu unterhalten.
- Soweit Böschungen nicht eingetrag sind, wird der Grundstücksanschluss an die Verkehrsfläche höhenmäßig der Bürgersteigfläche in mindestens 0,50 m Breite angeglichen.

4. ÄNDERUNG
 GEÄNDERT IM VEREINFACHTEN VERFAHREN (§ 75 BBauG) AUF BEZUGLASS DER RATES DER STADT VOM 5. DEZEMBER 1975
 gez. POHLMANN gez. BERNHARDT gez. ROTH
 BÜRGERMEISTER RÄTSMITGLIED RÄTSMITGLIED
 DER VEREINFACHTEN ZÄNDERUNG
 IST AM 2. FEBR. 1976 ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.
 DER STADTDIREKTOR
 I.V. GEZ. LEHMKOPFF

GESTALTUNGS SATZUNG
 gemäß § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) für den Bebauungsplan Nr. 3 - "NEULOH" - hier: das Gebiet zwischen südlicher Grenze des Bebauungsplanes Nr. 2 - "LOH" - und südlicher Begrenzung der Verkehrsfläche Nr. 64 - Hattinger Straße und Rheinischer Bahn.

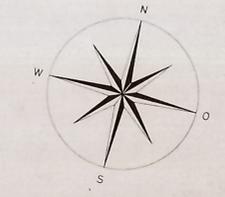
Gestalterische Festsetzungen:
 1. Zeichenerklärung
 Satteldach bis 30° Dachneigung
 Satteldach über 30° Dachneigung
 Flachdach
 Walmdach
 Hauptfährstrichtung

2. Textfestsetzungen
 a) Für die Dachdeckung bei Satteldächern sind dunkel getönte Dachziegel zu verwenden. Außenputz der Fassaden ist in altweißem Farbton auszuführen. Verkleinerung oder Teilverblendung der Außenwände mit Holz oder Schiefer ist zulässig.
 b) An den Straßen dürfen die Grundstücke nur mit Hecken bis 50 cm Höhe abgegrenzt werden. Vegetation dürfen auf den seitlichen Grenzen nicht eingetragelt werden. Auf den übrigen Grundstücksgrenzen sind Spritzgekreuz bis 1,0 m Höhe, auch mit Heckenanpflanzung, zulässig.
 c) Bei Dächern bis 30° Dachneigung sind Dachgäben nicht gestattet.

Der Rat der Stadt Schwelm hat in der Sitzung am 29. November 1979 diese Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 BauO NW als Satzung beschlossen.

Die vom Rat der Stadt Schwelm am 29. 11. 1979 als Satzung beschlossenen Gestaltungsvorschriften sind gem. § 103 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 1. 1970 (GV NW S. 96; SGV NW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. 3. 1979 (GV NW S. 122; SGV NW 2060) mit Verfügung vom 4. 2. 1980 - Az.: 60.0-50-06-2.80 - genehmigt worden.

Schwelm, den 4. 2. 1980
 Der Oberkreisdirektor
 des Ennepe-Ruhr-Kreises
 Im Auftrage
 gez. Wirtz



Zeichenerklärung

Festsetzungen
 Art der baulichen Nutzung
 WR Reines Wohngebiet
 MI Mischgebiet
 Maß der baulichen Nutzung
 II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
 04 Grundflächenzahl
 07 Geschossflächenzahl
 Bauweise
 Einzel- und Doppelhäuser
 Sonstige Festsetzungen
 Plangebietsgrenze
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Baulinie
 Baugrenze
 Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
 Straßenverkehrsfläche
 Flächen für Stellplätze oder Garagen:
 Ga Garagen
 Grünfläche, Parkanlage
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Gestalterische Festsetzungen:
 Hauptfährstrichtung
 Satteldach über 30° Dachneigung
 Walmdach
 Flachdach

STADT SCHWELM
 Bebauungsplan Nr. 3
 "Neuloh Blatt 1"
 Maßstab 1:500 Blatt 1 Lageplan
 Angfertigt am: 15. 4. 1986 durch: [Signature] beh. gepr. Verm. Techn.

Entwurf und Planung
 STADTBAUAMT SCHWELM
 [Signature]
 [Signature]
 Stadtbaumann

§ 2, 2 und 16 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 234) in Verbindung mit § 4 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29. November 1960 (GV. NW S. 234).
 b) Veränderung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung) vom 26. Nov. 1968 (BGBl. I S. 237).
 c) § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 28. Oktober 1952 (GS. NW S. 167; SGV NW 2020).
 d) § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 25. Juni 1962 (GV. NW S. 273).
 e) Veränderung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne sowie über die Darstellung des Plangebietes in der Bauordnung vom 20. 10. 1966 (BGBl. I S. 234) in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. 11. 1968 (BGBl. I S. 1237), der Planzeichenverordnung vom 19. 1. 1965 (BGBl. I S. 21), § 4 der Dritten Verordnung zur Änderung der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 21. 4. 1970 (GV. NW 1970, S. 299) i.V. mit § 103 der Bauordnung NW vom 27. 1. 1970 (GV. NW. 1970, S. 96).

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Drückkeit wird bescheinigt.
 Schwelm, den 21. Juni 1966
 gez. Dipl. Ing. W. Stichling
 Öffentlich bestellter Vermessungsgeuer

Dieser Bebauungsplanänderungsentwurf gehört zum Beschluß des Rates vom 4. Mai 1970, nach welchem der Bebauungsplan Nr. 3 "Neuloh Blatt 1" vom 27. 9. 66 geändert und öffentlich ausgelegt worden soll.
 Schwelm, den 4. Mai 1970
 gez. Stadie gez. Berger gez. Janzen
 Bürgermeister Ratsmitglied Ratsführer

Dieser Bebauungsplanänderungsentwurf und die Begründung haben gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 10. 7. 1970 bis 10. 8. 1970 öffentlich ausgelegt.
 Schwelm, den 11. 8. 1970
 Der Stadtdirektor
 gez. Schulte

Diese Bebauungsplanänderung gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 7. 12. 1970 durch den der Plan als Satzung beschlossen worden ist.
 Schwelm, den 7. 12. 1970
 gez. Stadie gez. Kuckart gez. Janzen
 Bürgermeister Ratsmitglied Ratsführer

Diese Bebauungsplanänderung ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) mit Verfügung vom 10. 8. 1972 (AZ 2.82-1254) genehmigt worden.
 Essen, den 10. 8. 1972
 Landesbaubehörde Ruhr
 gez. J.A. Amft
 Regierungsbauinspektor

Die Genehmigung der Bebauungsplanänderung sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) am 3. 12. 1972 öffentlich bekannt gemacht worden.
 Schwelm, den 3. 12. 1972
 Der Stadtdirektor
 gez. Schulte