



- I Art und Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)
 - 1.2 **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 4 BauNVO
 In den Allgemeinen Wohngebieten 1-6 (WA 1-6) sind die nach § 4 Abs.3 Nr. 1-4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht-störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht zulässig.
 - 1.4 Höhe baulicher Anlagen, Grundflächenzahl, Vollgeschosse, Geschoßflächenzahl gem. §§ 18-20 BauNVO
 - ⊙ Zahl der Vollgeschosse - zwingend
 - ⊖ Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - ⊙ Geschoßflächenzahl
- II Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB i.V.m. §§ 22,23 BauNVO)
 - o offene Bauweise
 - (o) Die Gebäude dürfen eine Länge von 35 m nicht überschreiten
- IV Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Gemeinschaftsanlagen**
 - IV.1 Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO innerhalb der Vorgartenzone, d.h. der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Gebäudefassade, unzulässig; Garagenzufahrten bleiben hiervon unberührt.
 - IV.4 Die festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze sind jeweils den angrenzenden überbaubaren Flächen zugeordnet.
- V Verkehrsflächen**
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

- XIV Örtliche Bauvorschriften** (gem. § 86 BauNVO i.V.m § 9 (4) BauGB)
 - XIV.1 Dächer
 - ↔ Firstrichtung
 - 30- festgesetzte Dachneigung als Höchstmaß
 - SD zulässige Dachform: Satteldach
 - 1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer mit der zeichnerisch festgesetzten Dachneigung auszuführen. Untergeordnete Gebäudeteile mit nicht mehr als 6,00 m Tiefe dürfen ausnahmsweise auch eine abweichende Dachform aufweisen.
 - 1.2 Unterschiedliche Gaubenformen sind auf der Dachfläche eines Einzelhauses, eines Doppelhauses oder Hausgruppe nicht zulässig.
 - 1.3 Die gesamte Breite aller Dachgauben bzw. eines Zwerggiebels darf ein Drittel der Traufhöhe nicht überschreiten.
 - 1.4 Gauben sind als Einzelgauben mit einer Breite von höchstens 1,20 m oder Doppelgauben mit einer Breite von höchstens 2,00 m und einer Traufhöhe von höchstens 1,50 m auszuführen. Gaubenbänder sind nur zulässig, wenn ihre Traufhöhe 1,00 m nicht überschreitet.
 - 1.5 Dächer sind in nicht glänzenden Materialien in den Farben grau/anthrazit auszuführen. (entspr. RAL Farbregister 840-HR 7012,7015,7016,7021,7024,7026,7031,7037,7040,7045,7046). Dächer mit einer Neigung zwischen 25- und 35- sind mit Platten einzudecken. Bei fachgeneigten Dächern bis 25- ist ein anderes Eindeckungsmaterial zulässig.
 - 1.6 Dachaufbauten sind im Material des Hauptdaches oder mit mattem Zinkblech einzudecken. Die Seitenflächen sind in Holz, Zinkblech, Glas oder Schiefer oder im Material der Fassade auszuführen.
 - 1.7 Die Dächer von Doppelhäusern oder Hausgruppen sind grundsätzlich in Material und Farbgestaltung einheitlich auszubilden.
 - XIV.2 Fassade
 - 2.1 Als Fassadenmaterialien für die Hauptfassade sind Putz oder Holz zulässig. Für untergeordnete oder gliedernde Fassadenelemente sind auch andere Materialien wie z. B. Schiefer zulässig. Ausgeschlossen sind jedoch Materialien mit glänzender Oberfläche wie 4Fliesen, Kupfer und Aluminium.
 - 2.2 Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Fassadenmaterial und Farbgestaltung einheitlich auszubilden.
 - XIV.3 Garagen, Carports, Stellplätze
 - 3.1 Reihengaragen sind mit Ausnahme der westlichen Garagenzeile im WA 3, die Schallschutzfunktionen übernimmt, nur bis zu einer Länge von 12 m zulässig; weitere angrenzende Stellplätze sind als begrünte Carports oder offene Stellplätze anzulegen.
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes innerhalb eines Baugebietes gem. § 16 (5) BauGB

- IX Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (gem. § 9 (1) Nr.20 BauGB)
 - IX.1 Private Stellplatzzufahrten, Stellplatz- und Hofflächen, öffentliche Stellplätze, Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Fuß/Radweg", selbständig geführte Fußwege oder Plätze zum Aufenthalt im Bereich der öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die Wege- und Zufahrtsflächen in den Flächen für die Wasserwirtschaft sowie die mit Geh- und Fahrrechten belegten Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Porenstein oder sonstiges wasserdurchlässiges Pflaster, Pflasterung mit Rasenfugen, wassergebundene Decke, Schotterrasen) auszuführen. Durch die Art der Befestigung und des Unterbaus ist sicherzustellen, daß ein Abflußbeiwert von 0,6 nicht überschritten wird.
 - IX.2 Das auf den öffentlichen Erschließungsflächen, versiegelten Flächen und auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über einen innerhalb der Straßenverkehrsfläche zu verlegenden Regenwasserkanal in den Flächen für die Wasserwirtschaft zuzuleiten und dort zur Versickerung zu bringen bzw. verzögert dem Vorfluter zuzuleiten.
 - IX.3 Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Zufahrten zu den Garagen, Zuwegungen zum Eingang) ist eine Versiegelung der Vorgärten unzulässig.
- XIII Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
 - Für alle Pflanzgebote gelten die Pflanz- und Pflegehinweise des Landschaftspflegerischen Begleitplanes des Bebauungsplans Nr. 73 "Neues Wohngebiet Brunnen".
 - XIII.2 Öffentliche und private Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu bepflanzen. Pro 4 Stellplätze ist ein heimischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Der Stamm, gemessen in 1,0 m Höhe, muß im Pflanzzustand einen Mindestumfang von 18 cm haben. Die Größe der unversiegelten Fläche darf 10 qm nicht unterschreiten. Die offene Bodenfläche ist dauerhaft zu begrünen. Pflanzenarten sind den Listen 1 und 7 zu entnehmen. Stellplatzanlagen mit mehr als 3 Stellplätzen und die öffentliche Parkfläche sind mit Hecken einzufassen. Die Hecken sind in einer Endhöhe von bis zu 180 cm und einer Breite von 50 cm zu pflanzen. Pflanzenart und -qualität sind der Pflanzenliste 4 zu entnehmen.
 - XIII.6 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Zufahrten zu den Garagen, Zuwegungen zum Eingang) gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Ab angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Baum I. oder II. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen. Der Stamm, gemessen in 1,0 m Höhe, muß im Pflanzzustand bei den Bäumen I./II. Ordnung einen Mindestumfang von 16 cm haben. Bei den Obstbäumen sind Hochstämme, 12 - 14 cm Stammumfang, mindestens 1,80 m Stammhöhe auf stark wachsenden Unterlagen zu pflanzen. Pflanzenarten sind den Listen 1, 2 und 11 zu entnehmen. Für die Verwendung von Sträuchern wird auf die Liste 3 verwiesen.
 - XIII.7 Bei Einfriedung der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind Hecken zu verwenden. Die Hecken sind in einer Endhöhe von bis zu 180 cm und einer Breite von 50 cm zu pflanzen. Die Einfriedung der Vorgärten ist nur mit Hecken mit einer Endhöhe von 50 cm zulässig. Pflanzenart und -qualität sind der Liste 4 zu entnehmen.
 - XIII.8 Carports, Nebenanlagen und Garagen sind mit Kletter-, Schlingpflanzen und Selbstklimmern zu begrünen. Pflanzenarten sind der Liste 6 zu entnehmen.
 - XIII.9 Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Pflanzenarten sind der Liste 5 zu entnehmen.

RECHTSGRUNDLAGE

BAUGESETZBUCH (BauGB)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV 90)
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 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256/SGV. NRW. 2129) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.04.2005 (GV NRW. S. 332).

GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NRW (GO NRW)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der regionalen und interkommunalen Zusammenarbeit der Städte, Gemeinden und Kreise in Nordrhein-Westfalen vom 03.02.2004 (GV NRW.96ff).

<p>1. BEBAUUNGSPLANGRUNDLAGE</p> <p>Die Planunterlage entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem Liegenschaftskataster vom heutigen Tag überein.</p> <p><i>Kopie</i>, den 2.7.06</p> <p><i>Kopie</i>, den 2.7.06</p> <p>1 Nitische Off. best. Vermessungsingenieur</p>	<p>2. GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT</p> <p>Die geometrische Festlegung der ortsbaurechtlichen Festsetzungen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p><i>Kopie</i>, den 2.7.06</p> <p>1 Nitische Off. best. Vermessungsingenieur</p>	<p>3. ENTWURF</p> <p>Der Entwurf der 3. Änderung Bebauungsplanes Nr. 73 "Neues Wohngebiet Brunnen" wurde vom Büro redenz.architekten stadtplaner, Dortmund, gefertigt.</p> <p>Dortmund, 22.05.2006</p> <p>REDENZ ARCHITEKTEN STADTPLANER BÄRMANNSTR. 39 44147 DORTMUND FON 0231 824421 FAX 0231 824419 REDENZ.ARCHITEKTEN@EMAIL.DE</p>	<p>4. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</p> <p>Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 15.02.05 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 15.02.06.</p> <p>Schwelm, 22.02.06 Der Bürgermeister</p>	<p>5. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG</p> <p>Die Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gem. § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte in der Zeit vom 22.02.05 bis 27.02.05 einschließlich. Die ortsübliche Bekanntmachung über die Unterrichtung erfolgte am 22.02.05.</p> <p>Schwelm, 22.02.06 Der Bürgermeister</p>
---	--	---	--	--

<p>6. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN</p> <p>Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 22.02.05 bis einschließlich 27.02.05.</p> <p>Schwelm, 22.02.06 Der Bürgermeister</p>	<p>7. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN</p> <p>Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 22.02.05 bis einschließlich 27.02.05.</p> <p>Schwelm, 22.02.06 Der Bürgermeister</p>	<p>8. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</p> <p>Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 22.02.06 dem Entwurf der 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 73 "Neues Wohngebiet Brunnen" zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Der Beschluss gem. § 3 (2) BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 15.02.06.</p> <p>Die 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 73 "Neues Wohngebiet Brunnen" hat mit der dazugehörigen Begründung vom 22.02.06 bis einschließlich 27.02.06 öffentlich ausgelegt.</p> <p>Schwelm, 22.02.06 Der Bürgermeister</p>	<p>9. SATZUNGSBESCHLUSS</p> <p>Nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen hat der Rat der Stadt Schwelm in seiner Sitzung vom 02.02.06 die 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 73 "Neues Wohngebiet Brunnen" gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. den §§ 7 und 41 GO NRW als Satzung und die Begründung beschlossen.</p> <p>Schwelm, 02.02.06 Der Bürgermeister</p>	<p>10. INKRAFTTRETEN</p> <p>Durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde die 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 73 "Neues Wohngebiet Brunnen" am 02.02.06 rechtskräftig. Die 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 73 "Neues Wohngebiet Brunnen" wird mit Begründung während der Dienststunden im Fachbereich 5 - Planung/Bauordnung - der Stadt Schwelm zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.</p> <p>Schwelm, 02.02.06 Der Bürgermeister</p>
---	---	--	---	--

HINWEIS

Archäologische Bodenfunde

Im Plangebiet können bei Eingriffen Bodendenkmäler (kultur- und/oder natur-geschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelgräber, 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 Gemeinde als Untere Denkmalbehörde (Stadt Schwelm, Tel.: 02336/801-246) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Ant für Bodendenkmalpflege Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 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 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

STADT SCHWELM

3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN Nr. 73
„NEUES WOHNGEBIET BRUNNEN“

Ausfertigung 10.05.2006

M 1: 1000