



**NACHRICHTLICHE MARKIERUNG DER ÄNDERUNGEN**  
Nachrichtliche Markierung der zeichnerischen und textlichen Änderungen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan:  
Umgrünzung der Flächen mit Änderungen in der Planzeichnung  
Markierung der textlichen Änderungen

- PLANZEICHENERKLÄRUNG**  
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN  
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Allgemeines Wohngebiet  
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
0,4 Grundflächenzahl  
II Geschossflächenzahl  
GH max. max. Gebäudehöhe in Meter über Bezugspunkt (siehe textl. Festsetzungen)  
Bauweise, Bauformen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
offene Bauweise  
nur Einzelhäuser zulässig  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze  
Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Straßenbegrenzungslinie  
öffentliche Verkehrsflächen  
Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:  
Verkehrsbehindert Bereich  
Fuß- und Radweg  
öffentliche Parkplatzzfläche  
Flächen für Versorgungsanlagen  
Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken  
Niederschlagswasser  
Elektrizität  
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)  
Umgrünzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Umgrünzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Umgrünzung 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  
Umgrünzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
St, Ga, 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.  
Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit  
Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsnetze und der Stadt Schwelm  
Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes  
(LSW 1) H = 3 m Schallschutzwand, 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 Baugbietes (§ 1 Abs. 4 BauNVVO)  
Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen  
Straßengradienten  
SONSTIGE DARSTELLUNGEN  
vorhandene Wohngebäude Gebäudeabriss  
vorhandene Flurstücke  
Flur 1 Flurnummer  
46 Flurstücksnummer  
bestehende Böschung  
Höhenpunkt über NN  
22,0 Maßzahl in Metern  
Sichtdreieck (Sichtfeld)  
Landschaftsschutzgebietsgrenze  
Baumbestand  
geplante Straßenaufteilung  
städtetypischer Entwurf  
Füllschematische Zeichnung  
Art der baulichen Nutzung | Anzahl der Vollgeschosse  
Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl  
Bauweise  
Dachformen mit maximaler Dachneigung  
Schematische Schnittzeichnung (Illustration, keine Festsetzung)  
Bemessungspunkt Gebäudehöhe im Erdgeschoss  
Bemessungspunkt Gebäudehöhe im Erdgeschoss  
Bemessungspunkt Gebäudehöhe im Erdgeschoss  
natürliche Geländeoberfläche  
I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB: Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVVO  
Die nach § 4 Abs. 2 BauNVVO allgemein zulässige Nutzung  
- Ziffer 3: Anlagen für sportliche Zwecke ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVVO unzulässig.  
Die nach § 4 Abs. 4 BauNVVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen  
- Ziffer 4: Anlagen für Verwaltungen  
- Ziffer 4: Gartenbaubetriebe  
- Ziffer 5: Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVVO unzulässig.  
2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB:  
2.1 In dem Wohngebiet ist eine Überschreitung der gartenseitigen Baugrenzen durch Terrassen bis zu 3,00 m zulässig.  
2.2 Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet.  
2.3 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVVO:  
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 Gradlinie.  
2.3.1 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.  
2.3.2 Die Höhe der Wohngebäude wird zusätzlich durch die maximale Traufhöhe begrenzt (siehe Planzeichnung). Die Traufhöhe wird definiert als Schnittanteile 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 mitzurechnen.  
2.3.3 Staffelgeschoss: Bei den südlich der Erschließungsstraßen liegenden Gebäuden mit Pult- und Flachdächern ist 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.  
3. Garagen u. Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6, 23 Abs. 5 BauNVVO: Garagen i. S. d. § 12 BauNVVO entlang der Grenze zu öffentlichen Verkehrs- und / oder Grünflächen sind mit ihrer Längsseite (Exkulation) in einem Mindestabstand von 1,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVVO sind im Vorgartenbereich unzulässig.  
4. Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:  
In den Allgemeinen Wohngebieten 2 - 5 (WA 2 - 5) ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude auf max. 2 Wohneinheiten beschränkt. In den Allgemeinen Wohngebieten 6 - 7 (WA 6 - 7) ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude auf max. 5 Wohneinheiten beschränkt.  
5. Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVVO):  
Stellplätze und Carports sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür zusätzlich festgesetzten Flächen (Ga, St, Ca). Garagen, Carports und Stellplätze sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür zusätzlich festgesetzten Flächen (Ga, St, Ca). Stellplätze und Carports sind auch in den seitlichen Grenzabschnitten der Gebäude (Bauwisch) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Carports sind wie Garagen zu behandeln. Darüber hinaus sind Stellplätze auf den Stellplatz-/Garagenflächen zulässig, auch wenn sie außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen liegen. In den Teilen der allgemeinen Wohngebiete, in denen die Wohneinheiten auf max. 5 WE festgesetzt sind, sind Stellplätze abweichend überall innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Vorgartenbereiche zwischen Gebäudefront und Straßenbegrenzungslinie, wo grundsätzlich keine Stellplätze zulässig sind.  
6. 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, Spiegelgeheilen für Kinder und Jugendliche und künstlerisch gestalteten Objekten. (Raute 1)  
7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:  
7.1 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen:  
Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig, Ausgleichsfläche Stroobuonweisse  
7.2 Auf den mit Raute 2 gekennzeichneten Flächen ist eine extensive, blütenreiche Wildkrautweisse übersät mit Obstbaum-Hochstämmen zu entwickeln. Zu pflanzen sind Obstbaum-Hochstämme in einem Reihenabstand von 15 m. Abstand in der Reihe 1,2 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 Pflanzenqualität sind der Pflanzenliste des Umweltberichtes zu entnehmen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.  
7.3 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 Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit zu belasten. Dabei ist das Fahrrecht auf einen Bereich mit einer maximalen Entfernung von 35,0 m zur Planstraße 3 beschränkt.  
Die Ver- und Entsorgungsbetriebe und der Stadt Schwelm haben das Recht, die mit dem Symbol B gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht zu belasten.  
8. 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 Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit zu belasten. Dabei ist das Fahrrecht auf einen Bereich mit einer maximalen Entfernung von 35,0 m zur Planstraße 3 beschränkt.  
Die Ver- und Entsorgungsbetriebe und der Stadt Schwelm haben das Recht, die mit dem Symbol B gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht zu belasten.  
9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
Vorkehrungen zur Einhaltung der Immissionsschutz:  
Passive Schallschutzmaßnahmen:  
Zur Schutz vor Schallimmissionen sind passive Schallschutzmaßnahmen an den mit LBP gekennzeichneten Gebäudeteilen erforderlich. Sofern nicht durch Grundrisssanierung und Fassadengestaltung der erforderliche Immissionsschutz erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens den Anforderungen der Lärmpegelbereiche I-II-V (LPB I-II-V) der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" erfüllen. Entsprechend der Raumgeometrie sind Korrekturfaktoren gemäß DIN 4109, Tabelle 9 in Ansatz zu bringen. Die in Klammern gesetzten Werte bezeichnen die Schalldämmungsklassen der Fenster. Das resultierende Schalldämmmaß beträgt:  
Lärmpegelbereich res. Schalldämmmaß f. Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä. dB(A) Büroräume u. ä. dB(A)  
LPB III 40 30 (2) 35 25 (1)  
LPB IV 45 35 (2) 40 30 (2)  
Von den hier festgelegten Anforderungen kann durch Einzelfallnachweise abgewichen werden, wenn sich durch eine Neuberechnung der Geräuschimmissionen unter Berücksichtigung des konkreten Bauvorhabens andere Beurteilungsspiegel an den verschiedenen Fassaden ergeben.  
Lärmpegelbereich I (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)  
An den gekennzeichneten Standorten sind zum Schutz der geplanten Wohnbebauung Lärmpegelbereiche I-II-V (LPB I-II-V) der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu erfüllen. Das geschützte Schalldämmmaß der Schallschutzwände ist gemäß Lärmpegelbereich III (DIN 4109) auszuführen.  
10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB):  
10.1 Geschlittene Hecken:  
Die mit Raute 3 gekennzeichneten, privaten Grundstücksflächen sind dauerhaft mit Heckenpflanzungen, 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 pflanzen.  
Pflanzenart und Pflanzenqualität sind der Pflanzenliste des Umweltberichtes zu entnehmen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.  
10.2 Freiwachsende Hecken:  
Die mit Raute 4 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 cm zu pflanzen: 1 Baum I. Ordnung und 2 Bäume II. Ordnung als Hochstamm, 5 Bäume I./II. Ordnung und Wildobstbäume als Heister sowie 40 Sträucher.  
Pflanzenart und Pflanzenqualität sind der Pflanzenliste des Umweltberichtes zu entnehmen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.  
10.3 Edlerhainweisse:  
Die mit Raute 5 gekennzeichnete öffentliche Grünfläche ist als pflegeextensive, blütenreiche Wildkrautweisse zu entwickeln. Als Ansaatmischung ist die Regelsaatmischung (RSM) 7.1.2 "Landschaftsrasen Standard mit Kräutern" zu verwenden. Die Mäh- und Düngung erfolgt zweimal jährlich, ab dem 1. Juli und ab dem 15. September. Das Aufbringen von Wässer ist nicht zulässig. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.  
10.4 Begrünung Lärmpegelbereich:  
Die mit Raute 6 gekennzeichnete Lärmpegelbereich ist mit standortgerechten, lebensraumtypischen Klettergehäusen 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 qm Lärmpegelbereich). Je nach Wandsystem sind geeignete und ausreichende Kletterhilfen vorzusehen.  
Pflanzenart und Pflanzenqualität sind der Pflanzenliste des Umweltberichtes zu entnehmen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

<b>Verfahrensvermerke</b> Entwurfsbearbeitung und Anfertigung dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes im Auftrag der Stadt Schwelm im Jahr 2014 durch Norbert Post, Hartmut Welters, Architekten & Stadtplaner GmbH	<b>1. BEBAUUNGSPLANGRUNDLAGE</b> Die Planunterlagen entsprechen dem gegenwärtigen Zustand und stimmen mit dem Liegenschaftskataster vom heutigen Tag überein. Wuppertal, den 15. Juli 2014	<b>2. GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT</b> Die geometrische Festlegung der ortsbaurechtlichen Festsetzungen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich. Wuppertal, den 24.04.2014	<b>3. ENTWURF</b> Der Entwurf dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 'Wohngebiet Winterberg' wurde von Post + Welters, Architekten und Stadtplaner GmbH, gefertigt. Dortmund, den 23.04.2014	<b>4. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b> Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 30.01.2014 die Aufstellung dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 'Wohngebiet Winterberg' gemäß § 2 (1) und § 1 (8) i.V.m. § 13 BauGB beschlossen. Durch ortsörtliche Bekanntmachung wurde der Beschluss am 02.02.2014 wirksam. Schwelm, den 18.01.14 (Der Bürgermeister)
<b>5. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN</b> Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 06.02.14 bis einschließlich 02.03.14.	<b>6. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</b> Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 30.01.2014 dem Entwurf dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 'Wohngebiet Winterberg' zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Durch ortsörtliche Bekanntmachung wurde der Beschluss gemäß § 2 (2) BauGB am 02.02.14 wirksam. Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 'Wohngebiet Winterberg' hat mit der dazu gehörigen Begründung vom 02.02.14 bis einschließlich 02.03.14 öffentlich ausliegen. Schwelm, den 02.02.14 (Der Bürgermeister)	<b>7. SATZUNGSBESCHLUSS</b> Nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen hat der Rat der Stadt Schwelm in seiner Sitzung vom 18.12.2014 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 'Wohngebiet Winterberg' i.V.m. den §§ 7 und 41 GO NRW mit der dazu gehörigen Begründung als Satzung beschlossen. Schwelm, den 18.12.14 (Der Bürgermeister)	<b>8. INKRAFTTRETEN</b> Durch ortsörtliche Bekanntmachung wurde diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 'Wohngebiet Winterberg' am 02.02.14 rechtskräftig. Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 'Wohngebiet Winterberg' wird mit der Begründung während der Dienststunden im Stadtentwicklungsbüro der Stadt Schwelm zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Schwelm, den 02.02.14 (Der Bürgermeister)	<b>Rechtsgrundlagen</b> BAUGESETZBUCH (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548, 1551) PLANZEICHNERVERORDNUNG (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510, 1511) BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NW (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142) GEMEINDERORDNUNG FÜR DAS LAND NW (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 696), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2013 (GV. NRW. S. 564, 565)

**STADTENTWICKLUNGSBÜRO (SIEB)**  
**STADT SCHWELM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 86**  
**"Wohngebiet Winterberg"**  
**1. vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB**

Dem Bebauungsplan ist im Sinne des § 9 Abs. 8 BauGB die Begründung vom 28.01.2014 beigefügt.

Maßstab: 1 : 1.000  
Datum: 28. Januar 2014