

## 12. (vereinfachte) Änderung Bebauungsplan Nr. 3 „Neuloh“

### Entwurfsbegründung

#### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 11. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 „Neuloh“ beinhaltet das Flurstück der Gemarkung Schwelm, Flur 5, Flurstück. 487.

#### 2. Bisherige Festsetzungen

Im Änderungsbereich bestehen zur Zeit folgende Festsetzungen:

Reines Wohngebiet, zweigeschossige Bebauung mit Satteldach beidseitig 30 Grad, sowie Textfestsetzungen unter Punkte 2 c „Bei Dächern bis 30 Grad Dachneigung sind Dachgauben nicht gestattet“.

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Neuloh“ ist durch die öffentliche Bekanntmachung am 13. November 1967 rechtskräftig geworden.

#### 3. Geplante Festsetzungen

Die überbaubare Fläche der Häuser Robert-Frese-Straße 15 bis 21 und 23 bis 29 wird in eingeschossiger Bauweise in einer Tiefe von ca. 4,50 m ergänzt. Die überbaubare Fläche schließt dann mit der Hinterkante der vorhandenen Wirtschaftsanhäuten ab. Die überbaubare Fläche wurde bei beiden Gebäudeblöcke einheitlich ergänzt, da es sich um Reihenhäuser in Teileigentum handelt. Für die einzelnen Reihenhäuser sind keine einzelnen Flurstücke gebildet worden, sondern es handelt sich um ein Gesamtflurstück.

Die Erweiterung der überbaubaren Fläche ermöglicht eine sinnvolle Ergänzung der Erdgeschoßgrundrisse. Die bisher vorhandene überbaubare Fläche außerhalb des Bestandes stellt sich als zu gering dar, da Anbauten mit 2,00 m Bautiefe bautechnisch keinen Sinn machen. Die nach Änderung des Bebauungsplanes vorhandene überbaubare Fläche ermöglicht dann Anbauten unter beschriebenen Form, oder etwa in Form von Wintergärten.

Da es sich bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes um eine Änderung handelt, die die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Änderung im vereinfachten Verfahren, gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

#### 4. Ökologische Belange

Die Flächen, die für die Erweiterung der überbaubaren Flächen vorgesehen sind, sind bereits mit Pflasterbelägen, Asphalt oder Schotter versiegelt. Aus diesem Grunde ist für die zusätzliche überbaubare Fläche keine Neuversiegelung vorauszusetzen. Dahingegen ist zu erwarten, dass außerhalb der dann errichteten Anbauten Terrassen oder Sitzplätze errichtet werden. Bei einer nutzbaren Größe von jeweils ca. 20 m<sup>2</sup> sind diese Eingriffe durch die Pflanzung eines kleinkronigen Laubbaumes je Reihenhäuser auf dem Grundstück auszugleichen. Die Auswahl der Baumart hat sich an den Empfehlungen der Grünabteilung der TBS zur Baumschutzsatzung zu orientieren.

#### 5. Finanzierung/Kosten

Finanzielle Aufwendungen bzw. Kosten werden der Stadt Schwelm nicht entstehen.

Schwelm,  
Im Auftrag

12.05.00  
  
(Lethmate)