

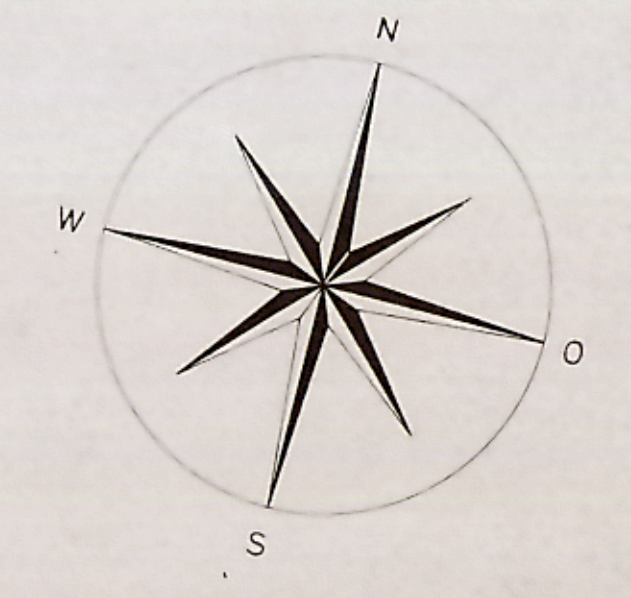
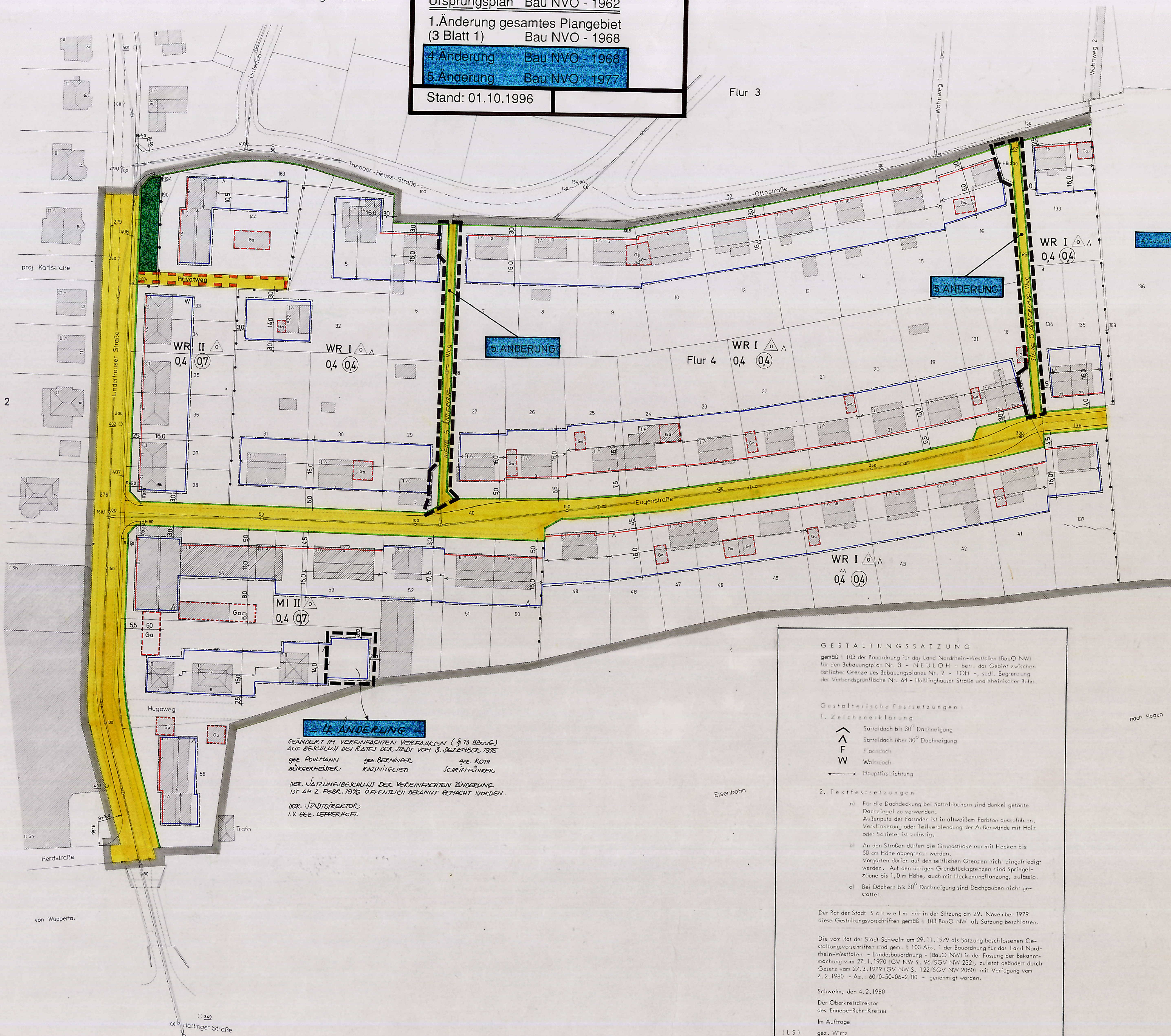
# ARBEITSPLAN / 3.1

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



### Zeichenerklärung

- Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung
- WR Reines Wohngebiet
  - MI Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung
- II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
  - 0,4 Grundflächenzahl
  - 0,7 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
- Hauptflrichtung
- A Satteldach über 30° Dachneigung
  - W Walmdach
  - F Flachdach

### Festsetzungen in Textform:

1. 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.
2. 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, teilweise 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 teilweise eine Sockelhöhe von 0,50m nicht überschritten werden.

### Festsetzung in Textform:

1. Für die Dachdeckung sind dunkel getönte Dachziegel zu verwenden. Der Außenputz der Umfassungswände ist entweder weiß oder gelblich grau beige auszuführen. Teilweise abweichend oder die Ausführung der Außenwände ganz oder teilweise in Holz ist zulässig.
2. 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.
3. Werbeanlagen jeglicher Art und Hinweisschilder, einschließlich Warenautomaten sind nicht zulässig.
4. Abweichend von § 22 (2) Bau NVO wird festgesetzt, daß Hausgruppen in einer Länge von höchstens 65 m zulässig sind.
5. Bei den eingeschossigen Wohnhäusern mit Flachdach darf das Untergeschoß zur Hangseite ausgebaut werden, jedoch darf ein Sockel über 50 cm Höhe nicht sichtbar sein. Garagen müssen im Erdgeschoß untergebracht werden.
6. Bei Wohnhäusern, deren Dachneigung über 30° beträgt, darf das Dachgeschoß ausgebaut werden.
7. Die Garagengruppen in der verlängerten Eugenstraße müssen einheitlich gestaltet werden.
8. Die Häuser einer Hausgruppe müssen gleiche Dachneigung, gleiche Dach- und Gesimsüberstände haben. Treppstufen sind nicht gestattet.
9. 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.
10. 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 (§ 73 BBauG) AUF BESCHLUß 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. LEHMERTHOFF

### 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.

- 1. Zeichenerklärung**
- Satteldach bis 30° Dachneigung
  - Satteldach über 30° Dachneigung
  - Flachdach
  - Walmdach
  - Hauptflrichtung
- 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 Dachgauben 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

§§ 2, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 244) 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 Flächeninhalts der Bauteilpläne vom 26. November 1960 (GV NW S. 234).

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Drückheit 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" 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. 244) in der Zeit vom 10.1.1970 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. 244) mit Verfügung vom 10.8.1972 (AZ 2.82-1254) genehmigt worden.  
 Essen, den 10.8.1972  
 Landesbaubehörde Ruhr  
 gez. J.A. Amft  
 Regierungsbaudirektor

Die Genehmigung der Bebauungsplanänderung sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 244) am 3.12.1972 öffentlich bekannt gemacht worden.  
 Schwelm, den 3.12.1972  
 Der Stadtdirektor  
 gez. Schulte

STADT SCHWELM  
 Bebauungsplan Nr. 3  
 "Neuloh Blatt 1"  
 Maßstab 1:500 Blatt 1 Lageplan  
 Angefertigt am: 15.4.1986 durch: [Name] beh. gepr. Verm. Techn.

Entwurf und Planung  
 STADTBAUAMT SCHWELM  
 [Signaturen]  
 Stadtbaumann