

### Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

#### Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- WA** Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 BauNVO
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gemäß § 16 BauNVO
- TH max. 6,75 m Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über festgesetzter Höhenlage
- FH max. 11,50 m Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über festgesetzter Höhenlage
- OK max. 7,50 m Oberkante Gebäude (Attika) als Höchstmaß in Metern über festgesetzter Höhenlage

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO
- überbaubare Grundstücksfläche
- E** nur Einzelhäuser zulässig
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- M** Mischverkehrsfläche
- P** Parkfläche

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Rückhaltung von Niederschlagswasser gem. § 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB

- Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
- Regenrückhaltebecken

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20, 25a und 25b BauGB

- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- zu erhaltender Baum
- zu erhaltender Baumkrone (Stamm-Standort außerhalb des Plangebiets)
- zu pflanzender Baum (Standort nur nachrichtlich)

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- Ga/Cp Garagen/Carports
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- IV** Lärmpegelbereich gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau"
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets gem. § 1 (4) BauGB

Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

- SD Satteldach
- FD Flachdach
- PD Pultdach

Hinweisliche Darstellungen

- 135,69 Höhenlage der Straße (Gradienten)
- 10,0,0,0 Bemaßung von Abständen

Bestandsübernahme

- Gebäude
- 264 Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Baumbestand
- +137,12 Geländehöhen (NNH)

### Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen, - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch Festsetzung der max. zulässigen Traufhöhe (Sattel- und Pultdächer), der Firsthöhe (Satteldächer) und der Gebäudeoberkante (Attika Flachdach) über der gem. textlicher Festsetzung Nr. 3 festgesetzten Bezugshöhe bestimmt. Als Traufhöhe bei Sattel- und Pultdächern gilt der Schnittpunkt der oberen Dachhaut mit der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks, als Firsthöhe die obere Dachkante und als Oberkante der obere Abschluss der Attika. Bezugshöhe Bezugspunkt für die Bemessung der Trauf-, First- und Gebäudehöhe ist die Erdgeschossfußbodenhöhe, definiert als Oberkante Fertigfußboden (OKFF). Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf max. 0,50 m über der Höhe der Erschließungsstraße liegen. Als Bezugspunkt gilt der zur jeweiligen Gebäudeachse nächstgelegene Höhenpunkt (Gradientenpunkt) der Erschließungsstraße.

3. Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten mit zulässiger Einzel- und Doppelhausbebauung sind maximal zwei Wohneinheiten je Einzelgebäude bzw. Doppelhaushälfte zulässig.

4. Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder den hierfür gesondert mit Ga/Cp festgesetzten Flächen zulässig. Garagen müssen mit ihren Frontseiten mindestens einen Abstand von 5,0 m zur vorderen, erschließenden Straßenbegrenzungslinie einhalten. Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn nachfolgende Maße in Abhängigkeit von der Bauweise nicht überschritten werden: - Einzelhaus 20 m<sup>2</sup> - Doppelhaus 15 m<sup>2</sup> Bei der Errichtung von Nebenanlagen ist ein Abstand von jeweils 1,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Nebenanlagen in Verlängerung einer Garage oder eines Carports können ebenfalls grenzüberschreitend realisiert werden, sofern eine Gesamtanlage von Garage oder Carport und Nebenanlage von 9,0 m nicht überschritten wird. Es ist nur eine bauliche Nebenanlage pro Grundstück zulässig. Bei Ausbildung einer Garage oder eines Carports mit einer Länge > 6,0 m auf dem Grundstück, ist die Errichtung einer zusätzlichen Nebenanlage ausgeschlossen. Freistehende Nebenanlagen zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Grundstücksfläche sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Aufstellflächen für Abfall- und Recyclingbehälter gem. der gestalterischen Festsetzung zu Abfallbehältern.

5. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der nördlich und westlich gelegenen Bundesautobahn 1. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Sofern nicht durch Grundrisssanierung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss das Bauschallmaß gemäß DIN 4109 Ausgabe 2016\* von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen der nachstehenden Tabelle erfüllen.

| Zuordnung Lärmpegelbereich und erforderliches Erf. R <sub>w,ext</sub> von Außenbauteilen |                              |  |
|--|------------------------------|--|
| Lärmpegelbereiche  | Maßgeblicher Aussenlärmpegel | Raumarten  |
|  |                              | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä. |
|  |                              | Erf. R <sub>w,ext</sub> des Außenbauteiles in dB   |
| IV   | 66 bis 70                    | 40   |

\* Quelle: DIN 4109 Teil 1 "Schallschutz im Hochbau - Mindestanforderungen" des DIN Deutschen Instituts für Normung e.V. (Hg.), Berlin, Ausgabe Juli 2016 sowie DIN 4109 Teil 2 "Schallschutz im Hochbau - Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" des DIN Deutschen Instituts für Normung e.V. (Hg.), Berlin, Ausgabe Juli 2016

6. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB

Die zeichnerisch festgesetzten zu erhaltenden Bäume sind zu schützen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Das Überbauen und Versiegeln von Flächen im Kronenraumbereich ist unzulässig. Aufenthalts- und Schlafräume von Wohnungen sind zusätzlich mit schalldämmten, vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftungssystemen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern, zu versehen.

Gestalterische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW

Doppelhäuser Die Fassaden und Dacheindeckungen von Doppelhäusern sind in gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen. Doppelhaushälften sind mit gleicher First-, Trauf- und Sockelhöhe zu errichten. Doppelhäuser sind mit gleicher Dachneigung und gleichen Dachüberständen sowie auf einer gemeinsamen vorderen Bauflucht zu errichten. Dachaufbauten Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben oder Zwerchgiebeln zulässig. Dabei darf die Summe der Breite der Dachaufbauten bei Einzelhäusern die Hälfte und bei Doppelhäusern ein Drittel der jeweiligen Haupttraufhöhe nicht überschreiten. Bei Pultdächern sind Dachaufbauten unzulässig.

Einfriednungen

Einfriednungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als geschnittene Laubhecken bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Zäune zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in einer Höhe von max. 1,0 m auf der Innenseite der zu pflanzenden Hecken zulässig. Zaun und Hecken müssen einen Abstand von 0,50 m zu den öffentlichen Flächen einhalten. An der Grenze zu Nachbargrundstücken errichtete Zäune sind in einer Höhe von max. 1,80 m zulässig. Geschlossene Einfriednungen zum Zweck des Sichtschutzes (wie z.B. Mauern oder Zäune) im Terrassenbereich sind bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Tiefe von max. 3,0 m, gemessen von der hinteren Gebäudekante, zulässig.

Abfallbehälter

Sämtliche außerhalb des Gebäudes aufgestellten Abfallbehälter sind durch Heckenpflanzungen oder eine Rankkonstruktion oder Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen.

### Hinweise

1. Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktagen in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 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 sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

2. Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB

Mutterboden im Sinne der DIN 18 300, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verminierung oder Vergeudung zu schützen. Der Mutterboden ist vordringlich im Bebauungsplangebiet wieder einzubauen. Zugunsten von „Wiederdeckungsmaßnahmen“ ist eine Bodenverdichtung zugunsten der Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.

3. Maßnahmen zum Artenschutz gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG

Alle bauvorbereitenden Maßnahmen wie z.B. die Fällung von Bäumen müssen außerhalb der Hauptbrutzeit (15. März bis 31. Juli) erfolgen, um die Auswirkungen des Eingriffs auf die allgemeine Brutvogelfauna zu minimieren. Im Zeitraum vom 1. März bis 30. September darf kein Gehölzschnitt stattfinden. Bei zwingender Abweichung vom Verbot muss im Vorfeld eine Kontrolle der Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen.

4. Verwertung von Ersatzbaustoffen zur Errichtung der Baustraße

Für die Errichtung der Baustraße (offene Bauweise) ist die Verwertung von Ersatzbaustoffen (Recycling-Baustoffe, industrielle Reststoffe und Bodenmaterialien der Qualität LAGA Z 1.1 - Z2) wasserwirtschaftlich ausgeschlossen. Es dürfen ausschließlich natürliche nicht verunreinigte Baustoffe wie z.B. Hartkalksteinschotter oder Splitt eingesetzt werden.

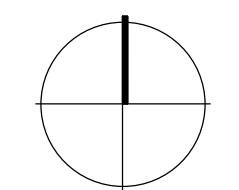
5. Schutz des Grundwassers für die Trinkwassergewinnung Der Planbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes "DEW". Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind die Bestimmungen der dazugehörigen Verordnung vom 5. Februar 1998 bei jeder weiteren Planung bzw. Handlung einzuhalten.

6. Verwertung von Ersatzbaustoffen im Straßen- und Erdbau

Innerhalb der Wasserschutzzone III A ist die Verwertung von Ersatzbaustoffen nur eingeschränkt zugelassen. Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Ersatzbaustoffen (Recyclingbaustoffe/Bauschutt, industrielle Reststoffe, Bodenmaterialien der Qualitäten Z 0, Z 1.1, Z 1.2 und Z 2) im Straßen- und Erdbau (z.B. Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierungen, Verfüllungen usw.) ist gemäß § 88 WBG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Ummag zu beantragen. Mit dem Einbau der Ersatzstoffe oder der Bodenmaterialien darf erst nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden. Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.

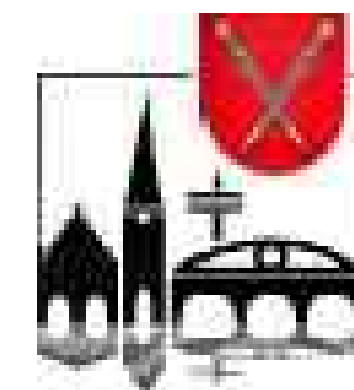
7. Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften

Die der jeweiligen Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Schwerte, Rathausstr. 31, eingesehen werden.



Maßstab: 1 : 500  
Datum: 11.01.2017

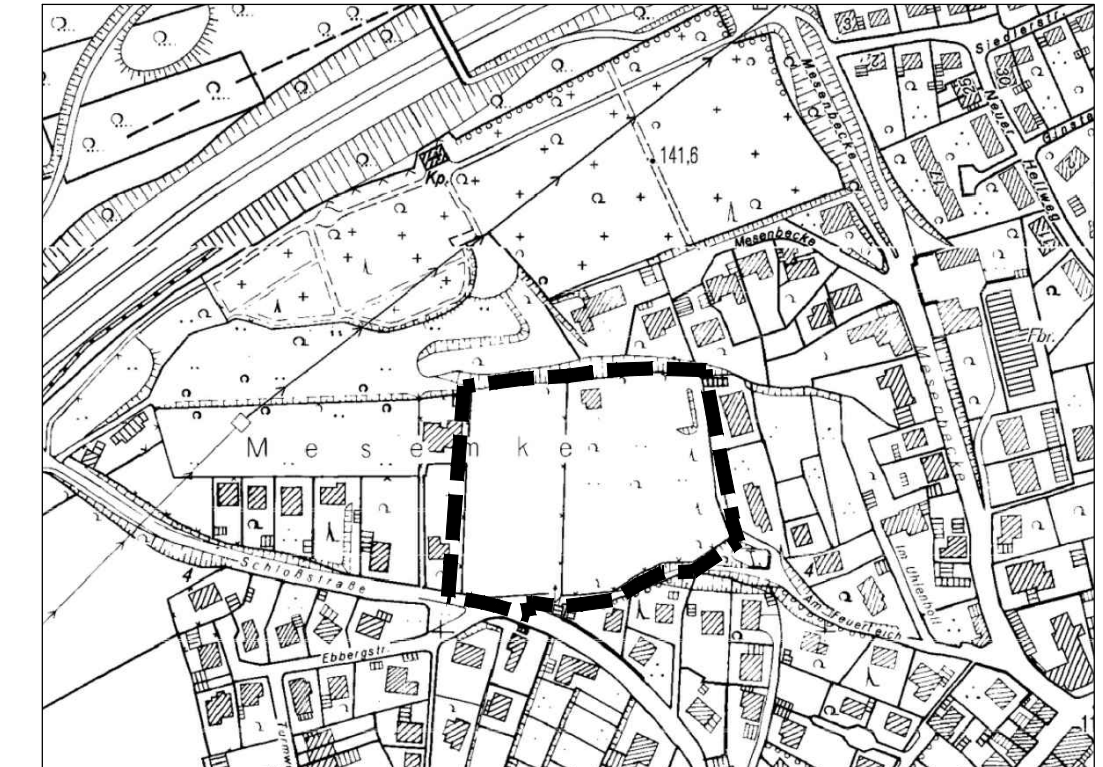
**Planquadrat Dortmund**  
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur  
Gutenbergstraße 34-44139 Dortmund - Tel. 0231/557114-0



**Stadt Schwerte**

## Bebauungsplan Nr. 183 "Auf der Meesenbecke"

Übersichtsplan



### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichungsverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 5), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV NRW S. 878)

### Verfahrensvermerke

|  |   |   |  |   |
|--|---|---|--|---|
| Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand ..... überein.<br>Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.<br>Dortmund, den ..... | Der Ausschuss für Infrastruktur, Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Schwerte hat am ..... gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 183 "Auf der Meesenbecke" aufzustellen, sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.                       | Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.                            | Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist in einer Infoveranstaltung mit anschließendem 14-tägigen Aushang vom ..... bis ..... durchgeführt worden. | Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom ..... |
| Offentl.best. Verm.-Ing.<br>Dipl.-Ing. Ch. Sommerhoff<br>Objektstr. 14<br>44229 Dortmund<br>Tel.: 0231 / 730001<br>Offentl.best. Verm.-Ing.  | Schwerte, den .....   | Schwerte, den .....   | Schwerte, den .....  | Schwerte, den .....   |
| .....<br>Böckelühr<br>Der Bürgermeister  | .....<br>Böckelühr<br>Der Bürgermeister   | .....<br>Böckelühr<br>Der Bürgermeister   | .....<br>Böckelühr<br>Der Bürgermeister  | .....<br>Böckelühr<br>Der Bürgermeister   |
| Der Ausschuss für Infrastruktur, Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Schwerte hat am ..... beschlossen, diesen Plan mit der zugehörigen Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.  | Die Offenlage dieses Bebauungsplanes mit der zugehörigen Begründung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht und erfolgte in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden davon gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... benachrichtigt. | Der Rat der Stadt Schwerte hat am ..... diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung als Satzungsbeschluss sowie die Begründung hierzu. | Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Auslegung dieses Bebauungsplanes sind gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.                               |   |
| Schwerte, den .....  | Schwerte, den .....   | Schwerte, den .....   | Schwerte, den .....  |   |
| .....<br>Böckelühr<br>Der Bürgermeister  | .....<br>Böckelühr<br>Der Bürgermeister   | .....<br>Böckelühr<br>Der Bürgermeister   | .....<br>Böckelühr<br>Der Bürgermeister  |   |