



## VI. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- gem. § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO
- Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
    - Allgemeines Wohngebiet**  
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-7 sind allgemein zulässig:
      - Wohngebäude,
      - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
      - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, 2a und 4a sind ausnahmsweise zulässig:
      - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
      - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
      - Anlagen für die Verwaltung.
 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-7 sind nicht zulässig:
      - Tankstellen,
      - Gartenbaubetriebe.
    - Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)
      - Maximale Gebäudehöhen**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO  
Als Oberkante (OK) eines Gebäudes gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion in Meter ü. NHN.  
Die max. zulässige Höhe der Oberkante darf durch technische notwendige Dachaufbauten um max. 3 m überschritten werden. Diese müssen um ihre Höhe vom Gebäuderand zurücktreten.
      - Überbaubare Grundstücksfläche**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO  
Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 4a, WA 4b, WA 5 und WA 3b wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden und Gebäudelängen von mehr als 50 Meter zulässig sind.  
Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1-7 ist eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen durch Balkone um 2 m in den gekennzeichneten Bereichen zulässig. Terrassen dürfen die Baugrenze um max. 4,5 m überschreiten.
    - Verkehrsflächen** (gem. § 9 Abs. 11 BauGB)  
Innerhalb der Planstraße B sind Parkplätze zu realisieren.
    - Stellplätze, Garagen und Flächen für Nebenanlagen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 BauNVO)  
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-7 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.
    - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
      - Dachbegrünung**  
Alle Flachdächer von neu zu errichtenden baulichen Anlagen sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Substratschicht beträgt 12 cm, für die Dachbegrünung von Garagengeschossen sowie Tiefgaragen 40 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Terrassen und Zuwegungen sowie verglaste Flächen und technische Aufbauten.  
Bei extensiver Dachbegrünung sind artenreiche, buntblühende, rasenbildende Arten, die Extremstandorte tolerieren, zu verwenden.
      - Neuanpflanzungen**
        - Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum**  
Innerhalb der gekennzeichneten öffentlichen Straßenräume sind mindestens xx standortgerechte, heimische Laubbäume in der Qualität Hochstamm, Solitär-Baum, 4 x verpflanzt, mit Drahtseilierung, Stammumfang 20-25 cm gemäß nachfolgender Pflanzliste anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Baumscheibe darf ein liches Innenmaß von 2,00 x 2,50 m nicht unterschreiten.  
Die genauen Standorte sind mit dem Planungsamt der Stadt Schwerte abzustimmen.  
Die Auswahl der Gehölzarten ist mit dem Planungsamt der Stadt Schwerte abzustimmen.
    - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
      - Die mit **G1** festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Innerhalb dieser Fläche ist eine durchgängige, mindestens 2m breite Durchwegung zu gewährleisten.
      - Die mit **GF2** festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht für die Stadt Schwerte zu belasten. Innerhalb dieser Fläche ist eine durchgängige, mindestens 3,5 m breite Durchwegung zu gewährleisten.

## IV. HINWEISE

- Artenschutz**  
Wird im weiteren Verfahren ergänzt.  
**Kampfmittelvorkommen**  
Wird im weiteren Verfahren ergänzt.
- Denkmalpflege und Bodendenkmal**  
Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelgrube aber auch Veränderungen und Verfabungen 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 Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entwicklungsstätte vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dieselbe die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).  
Wird im weiteren Verfahren ergänzt.
- Einsichtnahme von Vorschriften**  
Soweit in diesem Planverfahren auf DIN-Verfahren und Richtlinien Bezug genommen worden ist, können diese bei Bedarf im Planungsamt der Stadt Schwerte, Rathaus 1, Rathausstraße 31, 58239 Schwerte eingesehen werden.

## I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- (gemäß § 9 BauGB i.V.m. mit der BauNVO und der PlanZV)
- Art der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
    - Allgemeines Wohngebiet
  - Maß der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO)
    - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß z.B. 0,4
    - GH max. Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (NHN)
  - Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
    - o Offene Bauweise
    - g Geschlossene Bauweise
    - a Abweichende Bauweise
    - Baugrenzen

## 4. Verkehrsflächen

- (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)
  - Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen** (werden im weiteren Verfahren ergänzt) (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen
  - mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Transformationsstation)
- 6. Grünflächen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- öffentliche Grünfläche

## 7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Erhalt von Bäumen
- 8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- mit Gehrecht zu belastende Flächen
  - mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche
- 9. Sonstige Planzeichen** (gemäß § 9 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB)
  - Bemaßung
  - Vorgartenbereich
  - Baugrenze Garagengeschoss und Nebenräume

## 10. Nachrichtliche Darstellungen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
  - Flachdach
  - Bestandsbäume
  - Abgrenzung des Überschwemmungsbereichs HQ 100
  - öffentliche Parkplätze straßenbegleitend
  - Gebäudeunreine Neuplanung
  - Balkonbereiche
  - Bestandsgebäude
  - Flurstück
  - Flurstücksnummer
  - Bestandshöhen über NHN
- Die Höhenangaben über Normalhöhennull (NHN) dieses Bebauungsplanes beziehen sich auf die aktuell gültigen Höhen im Deutschen Höhenhauptnetz 2016. (NHHR2016)

## III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- (gemäß § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
- Flachdächer**  
Im räumlichen Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind ausschließlich Flachdächer als Dachform zulässig. Ein Dach gilt als Flachdach, wenn es eine maximale Dachneigung von 10 % aufweist.
  - Vorgärten**  
In den Allgemeinen Wohngebieten sind mit Ausnahmen von Fahrradstellplätzen, der Zufahrten, Garagengeschoss-Zugängen, notwendigen Wegen (Hauszugang), Terrassen, Stellplätzen zum Be- und Entladen und Mülltonnenstellplätze die Vorgartenfläche unverriegelt anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Gartenflächen zu unterhalten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 30 % der Vorgartenflächen nicht überschreiten. Wenn die Untergrundverhältnisse es zulassen, sollen Zufahrten und andere befestigte Flächen mit Ausnahme der Hauszugänge und stark befahrenen Flächen) einen verminderten Versiegelungsgrad aufweisen.
  - Stellplätze für öffentlich-geförderte Wohnungen**  
Für Stellplätze für öffentlich-geförderte Wohnungen sind in Gebäuden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes 0,5 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen.
  - Fassadengestaltung**  
Bei der Fassadengestaltung sind Signalfarben ausgeschlossen. Eine Farbdefinition folgt im weiteren Verfahren.

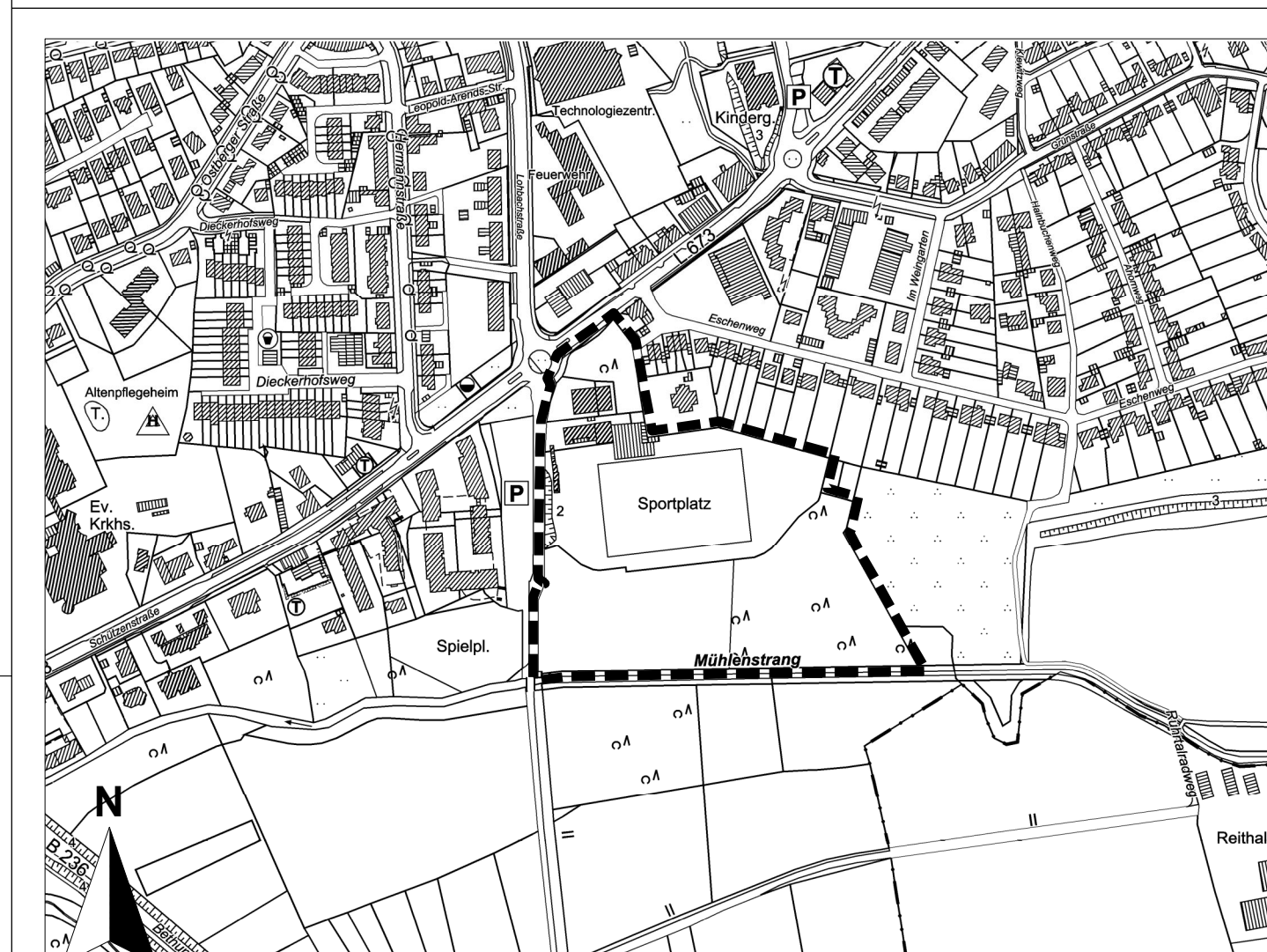


# Stadt Schwerte

## Bebauungsplan Nr. 201

### "Wohnquartier am Schützenhof"

- Vorentwurf -



## Geometrische Eindeutigkeit

Die Planunterlage, Stand ..... entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnerverordnung.  
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Schwerte, den .....

Vermessungsbüro .....

## Aufstellung

Gem. § 2 Abs. 1 BauGB ist die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch den Ausschuss für Planen, Bauen und Wohnen des Rates der Stadt Schwerte ..... beschlossen worden.  
Der Aufstellungsbeschluss ist am ..... ortsblich bekannt gemacht worden.

Schwerte, den .....

Avogurges  
Der Bürgermeister

## Frühzeitige Beteiligung

Gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit - Unterrichtung und Erörterung - in Form einer Bürgerversammlung am ..... bis ..... sowie Aushang vom ..... statt.  
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom .....

Schwerte, den .....

Avogurges  
Der Bürgermeister

## Öffentliche Auslegung

Gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat dieser Bebauungsplan mit Begründung vom ..... bis ..... aus einschließlich ..... öffentlich ausgelegt.  
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am ..... ortsblich bekannt gemacht worden.

Schwerte, den .....

Avogurges  
Der Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Gem. § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Schwerte am ..... diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen sowie die Begründung hierzu.

Schwerte, den .....

Avogurges  
Der Bürgermeister

## Planaufbereitung

Es bestätigt, dass dieser vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Ratsbeschluss vom ..... übereinstimmt und das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungs-verordnung NW durchgeführt wurde.  
Hiermit wird dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ausgefertigt.

Schwerte, den .....

Avogurges  
Der Bürgermeister

## Schlussbekanntmachung / Rechtskraft

Der Satzungsbeschluss ist am ..... ortsblich bekannt gemacht worden.  
Gem. § 10 Abs. 3 BauGB tritt mit der Bekanntmachung dieser Bebauungsplan in Kraft. Dieser Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus bereitgehalten.

Schwerte, den .....

Avogurges  
Der Bürgermeister

## Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)


**BauNutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**Planzeichnerverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV.NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024

**Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490)

**Planungssicherungsgesetz (PlanSIG)** vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353)

Stadt Schwerte Amt für Stadtplanung	Entwurfsverfasser:  postwelters partner Architekten & Stadtplaner Arndtstraße 37 D-44135 Dortmund Fon +49 231 47 73 45 60 info@post-welters.de
Maßstab: 1:500	Datum: 06.01.2024