



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

#### Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- WR** Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 BauNVO
- 0,5** Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 16 BauNVO
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gemäß § 16 BauNVO

- TH max. 181,5 m ü. NHN** Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull
- FH max. 187,8 m ü. NHN** Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
- überbaubare Grundstücksfläche
- o** offene Bauweise

Sonstige Planzeichen

- St** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

- SD** Satteldach
- 50°** Dachneigung

Sonstige erläuternde Darstellungen ohne Rechtscharakter

- ↓ 3 ↓** Bemaßung von Abständen
- ▨** vorhandene Bebauung
- FH 183,33** Firsthöhe
- WH 179,65** Wandhöhe
- 257** vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

### Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)  
Reines Wohngebiet

In dem Reinen Wohngebiet (WR) sind Wohngebäude sowie die weiteren unter § 3 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig.

Die gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen Anlagen für soziale Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO allgemein zulässig.

- Maß der baulichen Nutzung**

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der zulässigen Höhe der baulichen Anlage im Plangebiet erfolgt als Definition der maximalen Firsthöhe (FH max.) sowie der maximalen Traufhöhe (TH max.). Die Höhen werden als Höhenangaben in Meter über Normalhöhennull (im Plan m ü. NHN) angegeben.

Als First gilt der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

Als Traufe wird die Schnittkante des Mauerwerks mit der äußeren Dachhaut bezeichnet.

- Anzahl der Wohneinheiten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem festgesetzten Reinen Wohngebiet sind maximal acht Wohneinheiten zulässig.

- Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Unselbstständige bauliche Anlagen wie Wintergärten, Loggien, Balkone, Terrassen einschließlich ihrer Überdachungen dürfen die Baugrenze ausnahmsweise um bis zu 1,50 m überschreiten.

Aus Gründen des Brandschutzes ist eine Überschreitung der Baugrenze zur Herstellung eines zweiten Rettungsweges zulässig.

- Zulässigkeit von Stellplätzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder den hierfür gesondert mit St festgesetzten Flächen zulässig.

- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm

In dem Reinen Wohngebiet sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Die zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen müssen eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittelungspegel gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987, "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen") führt:

	Raumart	Mittelungspegel
1.	Schlafräume nachts	
1.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2	in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2.	Wohnräume tagsüber	
2.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten	35 dB(A)
2.2	in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3.	Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2	Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3	Großraumbüros, Gaststätten, Schallerräume, Läden	50 dB(A)

Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind. Die Innenraumpegel sind vorrangig durch geeignete Grundrissgestaltung einzuhalten. Ist dieses nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

Der maßgebliche Innenschallpegel von Schlafräumen muss bei teilgeöffneten Fenstern eingehalten werden. Andernfalls sind schalldämmte Lüftungssysteme einzubauen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, nach denen Vorhaben von der Genehmigung (gemäß BauO NRW) freigestellt sind, ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen. Maßgebend ist die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) - in ihrer zum Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlage gültigen Fassung.

### Hinweise

Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften

Sofern in diesem Planverfahren auf DIN-Vorschriften oder sonstige Regelwerke Bezug genommen worden ist, können diese bei Bedarf im Bereich Stadtplanung und Umwelt der Stadt Schwerte eingesehen werden.

Denkmalschutz und Bodendenkmalarchäologie

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 Werktage 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).

Kampfmittel

Über das Vorhandensein von Kampfmitteln ist im Plangebiet nichts bekannt. Das Vorkommen von Kampfmitteln kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Sollten bei der Durchführung von Bauvorhaben bei dem Erdaushub außergewöhnliche Verfabungen beobachtet oder verdächtige Gegenstände festgestellt werden, ist der Kampfmittelräumdienst über die Ordnungsbehörde der Stadt Schwerte zu benachrichtigen.



Entwurf  
Maßstab: 1 : 500  
Datum: 28.03.2017



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



## Stadt Schwerte

### 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Hohe Heide"

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 (Planzeichenerverordnung - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), 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 01.04.2015 überein.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Schwerte, den 15.05.2017

gez. Schwerer L.S.

Öffentl.best. Verm.-Ing.

Der Ausschuss für Infrastruktur, Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Schwerte hat am 10.09.2015 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Hohe Heide" aufzustellen.

Schwerte, den 29.09.2017

gez. Böckelühr L.S.

Böckelühr

Der Bürgermeister

Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 15.10.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Schwerte, den 29.09.2017

gez. Böckelühr L.S.

Böckelühr

Der Bürgermeister

Der Ausschuss für Infrastruktur, Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Schwerte hat am 21.06.2016 beschlossen, diesen Plan mit der zugehörigen Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Schwerte, den 29.09.2017

gez. Böckelühr L.S.

Böckelühr

Der Bürgermeister

Die 1. Offenlage dieses Bebauungsplanes mit der zugehörigen Begründung wurde am 22.07.2016 ortsüblich bekanntgemacht und erfolgte in der Zeit vom 01.08.2016 bis 01.09.2016 einschließlich. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden davon gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.07.2016 benachrichtigt.

Schwerte, den 29.09.2017

gez. Böckelühr L.S.

Böckelühr

Der Bürgermeister

Der Ausschuss für Infrastruktur, Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Schwerte hat am 17.05.2017 beschlossen, diesen Plan mit der dazugehörigen Begründung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Schwerte, den 29.09.2017

gez. Böckelühr L.S.

Böckelühr

Der Bürgermeister

Die 2. Offenlage dieses Bebauungsplanes mit der zugehörigen Begründung wurde am 08.06.2017 ortsüblich bekanntgemacht und erfolgte in der Zeit vom 19.06.2017 bis 18.07.2017 einschließlich. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden davon gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.06.2017 benachrichtigt.

Schwerte, den 29.09.2017

gez. Böckelühr L.S.

Böckelühr

Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Schwerte hat am 27.09.2017 diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung als Satzung beschlossen sowie die Begründung hierzu.

Schwerte, den 29.09.2017

gez. Böckelühr L.S.

Böckelühr

Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Auslegung dieses Bebauungsplanes sind gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 18.04.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schwerte, den 18.04.2018

gez. Axourgos L.S.

Axourgos

Der Bürgermeister