

Legende:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	WR Reine Wohngebiete nach § 3 BauNVO
	WA Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	0,4 Grundflächenzahl (§19 BauNVO) Geschossflächenzahl (§20 BauNVO) max. Zahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO)
Höhe baulicher Anlagen (gem. §18 BauNVO)	TH max. Traufhöhe
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	o Baugrenze (§23 BauNVO) offene Bauweise (§22 BauNVO) nur Einzelhäuser zulässig E nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	o Straßenverkehrsflächen v verkehrsbenutzter Bereich P Straßenbegrenzungslinie F+R Öffentliche Parkfläche Fuß- und Radweg - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt B Blechung (§9 Abs. 1 Nr. 26 und Absatz 6 BauGB)
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB)	o Niederschlagswasser siehe Einschrieb o Trafostation o Altglas / Papiersammelstelle
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	o priv. Grünfläche Private Grünfläche (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) o öffentl. Grünfläche Öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) o Kinderspielfeld (Zweckbestimmung)
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und die Gewinnung von Bodenschätzen (§9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)	o Flächen für Aufschüttungen
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)	o Wasserfläche
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen, von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)	o Anpflanzen Bäume o Erhaltung Bäume o Anpflanzen Sträucher GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) Die mit diesem Zeichen gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anwohner und einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Schwerte und der Versorgungssträger belastet. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO) o Textliche Festsetzung o Umgrenzung der Flächen für Anlagen und zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) SSK 2 Festsetzung Schallschutzklasse (§9 Abs 1 Nr. 24 BauGB) o Lärmschutzwand o Höhensymbol (festgesetzt) (§ 9 Abs. 2 BauGB) o Bezugshöhensymbol
Gestaltungsfestsetzungen (§9 Abs 4 i.V.m §86 Abs 1 BauO NRW)	o festgesetzte Färbichtung DN 39-48° festgesetzte Dachneigung
Nachrichtliche Übernahmen	o Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzgesetzes (§ 9 Abs. 6 BauGB) LB Geschützter Landschaftsbestandteil
Nachrichtliche Darstellungen	VG Vorhandenes Gelände KD Kanaldeckel WS Wasserspiegel Fußweg Sichtdreieck

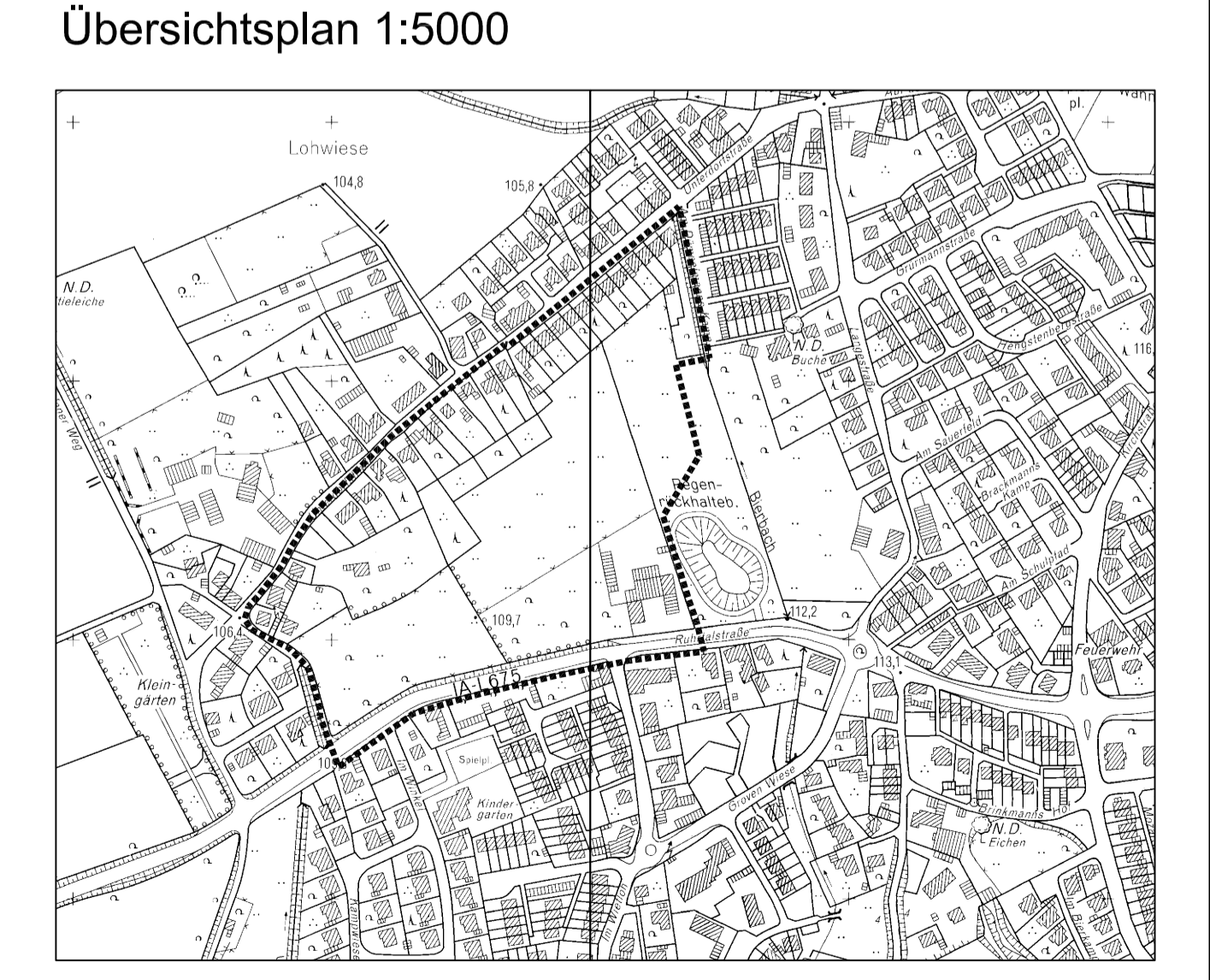
Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 171 Thüner- Wiese

- Art der baulichen Nutzung, Ausschluss von Nutzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO**
- In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) **nicht zulässig**
- Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauNRW (Fassung Juni 2000) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**
- Die Fassaden sowie die Dacheindeckungen von Doppelhäusern und Reihenhausgruppen sind in Material und Farbe gleich zu gestalten. Doppelhäuser und Reihenhausgruppen müssen die gleiche First-, Trauf- und Sockelhöhe sowie Dachneigung und gleiche Ausführung der Dachbauten aufweisen.
- Zulässig sind nur Flachdach- sowie Satteldachbauten.
- Die Summe der Breiten aller Dachbauten darf die Hälfte der Dachbreite (ohne Dachüberstände) nicht überschreiten. Der Abstand zwischen zwei Giebeln, bzw. zwischen einer Giebel- und einem Dachstuhl muß mind. 1,25 m, die freie Fläche bis zum Giebel mind. 1,25 m und zum First mind. 1 m (schräg gemessen) betragen. Oberhalb des ersten Geschosses mit geneigten Außenwänden sind Dachbauten unzulässig.
- Als Dacheindeckungen sind nur Beton- oder Tondachpfannen in den Farben rot, rotbraun und braun zulässig. Gestalterisch in Dachhaut und Fassade eingepasste Elemente zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
- Als Bezugshöhe für festgesetzte Trauf- und OKF- Höhen gilt die mittlere Höhenlage des mit dem Gebäude korrespondierenden Erschließungsstrassenabschnittes. Aufgrund der Ausföhrung / Giebelneigung der Erschließung können die festgesetzten Strassenhöhen (Kanaldeckelhöhen) um bis zu +/- 30 cm abweichen.
- Flachdächer sind bei Wohngebäuden nicht zulässig. Carports und Garagen dürfen mit Flachdach errichtet werden.
- Für die mit dieser Ziffer gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen gelten folgende Gestaltungsfestsetzungen:**
Als Materialien für die Fassaden sind nur rot bis rotbraune Klinker sowie Putz in den Farben weiß und grau sowie Holzverschalungen zulässig. Die Holzverschalungen sind in den folgenden Farben auszuführen: natur, braun, grün oder grau.
- Für die mit dieser Ziffer gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen gelten weiter folgende Gestaltungsfestsetzungen:**
Als Materialien für die Fassaden sind nur rot bis rotbraune Klinker sowie Putz in den Farben weiß und grau sowie Holzverschalungen zulässig. Die Holzverschalungen sind in den folgenden Farben auszuführen: natur, braun, grün oder grau.
- 3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
- Passiver Schallschutz
Aufgrund der Lärmbelastung der Ruhrtalstrasse müssen in den gesondert gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen (SSK1 bis SSK3) im Erd- und Obergeschoss alle Fenster, Türen und Außenbauteile von Außenbäumen (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer), die sich in der Südfassade befinden, der entsprechenden Schallschutzklasse entsprechen.
- 4. Flächen für Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
Ausschluss von Nebenanlagen
In den mit dieser Ziffer gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen im hinteren Grundstücksbereich (der Gracht zugewandten Seite) ausgeschlossen.
- 5. Niederschlagswasser / Versickerung nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**
Das Niederschlagswasser der innerhalb der Planstrasse 2 liegenden überbaubaren Grundstücksflächen ist in den festgesetzten Flächen (Grachten) gemäß §§ 51a (3) Landeswassergesetz NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB einzuleiten. Das Niederschlagswasser der sonstigen, durch Planstrassen erschlossenen überbaubaren Grundstücksflächen ist in den Regenrückhaltebecken Nord und West zuzuleiten.
- 6. Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**
Externe Kompensationsmaßnahmen:
Für Kompensationsmaßnahmen stehen folgende Flächen zur Verfügung: Gemarkung Ergste, Flur 13, Flurstücke 8,101,121 und 60. Die Flächen befinden sich am Bierbach und sollen im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Uferlandstreifenprogramms extensiviert werden.
Folgende Massnahmen sind vorgesehen:
Extensivgrünland auf 8.249 qm
Brache auf 1.794 qm
Saumzone auf 10.535 qm
Strauchpflanzungen auf 1.814 qm
Anpflanzung von heimischen Strauchgehölzen auf 1.597 qm
Für die externen Kompensationsmaßnahmen des Eigentümers Liesenhoff stehen folgende Flächen zur Verfügung: Gemarkung Ergste, Flur 17, Flurstücke 22 und 24; hier sind folgende Massnahmen vorgesehen:
Unge störte Eigenentwicklung auf 408 qm
Anpflanzung von heimischen Strauchgehölzen auf 1.522 qm
- 7. Flächen für Aufschüttungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB**
In den mit dieser Ziffer gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind Geländeaufhöhungen bis 1,67 m zulässig, um das jeweilige Grundstück dem damit korrespondierenden Erschließungsstrassenabschnittes anzupassen.
An den Grundstücksgrenzen zur vorhandenen Bebauung an der Untertorstrasse muß das aufgeschüttete Gelände in der Form einer natürlichen Böschung (im Verhältnis 1:1,5 oder flacher) an das Niveau des Nachbargrundstücks angepasst werden.
Hinweise:
1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelruine aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen - Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen (§§15 und 16 DSCHG NRW).
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A. Unzulässig sind wasserführende Anlagen.
3. Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf aussergewöhnliche Verfallungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
4. Der Einbau von Recycling Baustoffen als Tragschichtmaterialien unterhalb der zu errichtenden Strassen, Wege und Platzflächen im öffentlichen Bereich sowie auf den Baugrundstücken ist nicht zulässig. Es sind ausschliesslich natürliche Materialien wie Gesteinsplitter-schotter zu verwenden.
5. Für die Errichtung des Lärmschutzwalles im südlichen Bereich an der Ruhrtalstrasse ist im Vorfeld der Baumaßnahme vom Bauherrn eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 7 WHG beim Kreis Ums, Sachgebiet Boden und Wasser zu beantragen.
6. Das gesamte Bebauungsplangebiet weist einen hohen Grundwasserstand auf. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen Vorkehrungen gegen hoch ansteigendes Grundwasser getroffen werden müssen, (Kellerdichtung, Verwendung von wasserundurchlässigem Beton o.ä.)
7. Für Geländeaufschüttungen dürfen nur natürliche, chemisch nicht verunreinigte Bodenmaterialien mit höchstens bis zu 10 Vol. % Fremdbestandteilen (Bauschutt, Ziegelbruch) verwendet werden. Die chemische Qualität der Bodenmaterialien darf die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA für Boden, Tabellen II 1,2-2 und II 1,2-3 nachweislich (Herkunfts- und chemische Analysen) nicht überschreiten. Im Bereich der Bauflächen für die Wiederherstellung der Bodenmaterialien darüber hinaus bei den Parametern, für die die Vorsorgewerte gemäß BBodSchV in Abhängigkeit der Bodenart die o.g. Zuordnungswerte der LAGA unterschreiten, die Vorsorgewerte für Böden gemäß BBodSchV nachweislich (Herkunfts- und chemische Analysen) nicht überschreiten.



Stadt Schwerte

Gemarkung Ergste
Flur 18
Bebauungsplan Nr. 171
Thüner - Wiese
M: 1:1000



Die Planunterlagen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Sie entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorordnung vom 18.12.1990.	Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes.	Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Schwerte hat am 04.12.2002 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.	Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 30.01.2003 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekanntgemacht, und am 06.11.2003 durchgeführt worden.	Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist am 17.10.2003 öffentlich bekanntgemacht und am 06.11.2003 durchgeführt worden.	Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 15.12.2003.	Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Schwerte hat am 07.07.2004 beschlossen, diesen Plan mit der zugehörigen Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Der Beschluss über die erneute Offenlage wurde am 31.03.2005 bekanntgemacht. Sie erfolgte in der Zeit vom 11.04.2005 bis 10.05.2005 einschließlich. Die Träger öffentlicher Belange wurden davon gemäß § 3 Abs. 2 mit Schreiben vom 18.08.2004 bzw. 31.03.2005 benachrichtigt.	Der Rat der Stadt Schwerte hat am 29.06.2005 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung als Sitzung beschlossen sowie die Begründung hierzu.	Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Auslegung dieses Bebauungsplanes sind gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 02.07.2005 bekanntgemacht worden.		
Schwerte, 10.12.2002	Schwerte, 11.12.2002	Schwerte, 06.02.2003	Schwerte, 06.02.2003	Schwerte, 12.11.2003	Schwerte, 18.12.2003	Schwerte, 16.03.2005	Schwerte, 05.07.2005	Schwerte,		
Gatzke Öffentl. besteller, Verm.-Ing.	Kluge Techn. Beigeordneter	Sokolowsky Vorsitzender	Daenicke Ausschussmitglied	Kluge Techn. Beigeordneter	Kluge Techn. Beigeordneter	Sokolowsky Vorsitzender	Daenicke Ausschussmitglied	Böckelühr Bürgermeister	Daenicke Ratsmitglied	Kluge Techn. Beigeordneter

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch BauGB vom 27. August 1997 in der zur Zeit geltenden Fassung
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 in der zur Zeit geltenden Fassung
Planzeichenvorordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 in der zur Zeit geltenden Fassung
Baordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BaO NRW) vom 1. Juni 2000
in der zur Zeit geltenden Fassung
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO) vom 14. Juli 1994
in der zur Zeit geltenden Fassung