

# Legende

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
- 0,6 Geschosflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung s. Planzeichen)
- V Verkehrsbenutzte Zone
- V Verkehrsgrün

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, hier: Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

- Unterirdische Leitung

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 6 BauGB)

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)
- Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
- Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) Begünstigte s. Einschrieb
- Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)

Sonstige Darstellungen

- Schutzstreifen
- Fahrbahnauflastung

## Textliche Festsetzungen

1. Im WA-Gebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in § 4 Abs. 3 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Stellplätze, Carports und Garagen im Sinne § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Gewächshäuser, Abstellräume und Gartenhäuser im Sinne § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen und der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig.
3. Flachdächer sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsfächen.
4. Carports sind mit Kletter-, Klimm- oder Rankpflanzen mit entsprechender Kletterhilfe mit mindestens 4 Exemplaren vorbehaltlich der Flächen für Solar- und Wärmekollektoren zu begrünen.
5. Auf der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 gekennzeichneten Fläche ist eine Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB festgesetzt. Es ist eine dichte Gehölz- und Strauchpflanzung zu entwickeln. Hierzu sind heimische, standortgerechte Gehölze (Schlehe -Prunus Spinos, Weißdorn- Crataegus monogyna, Hundrose- Rosa canina, Waldhaseel- Corylus avellana als verpflanzter Strauch mit 3 Trieben 60-100cm, Eberesche- Sorbus aucuparia als 2mal verpflanzter Heister 125-150cm zu pflanzen.
6. Die Baumbeete im öffentlichen Straßenraum mit einer Grundfläche von mindestens 6 m² sind mit Laubbauhochstämmen (Feldahorn – Acer campestre 'Eskirj') mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu bepflanzen. Zusätzlich sind sie mit bodendeckenden Gehölzen und Stauden zu kultivieren.
7. Als Abgrenzung der privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich Hecken aus heimischen Laubgehölzen (z.B. Rotbuche, Hainbuche, Liguster) zu verwenden.
8. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB): Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Sofern nicht durch Grundrisssanierung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss das Bauschalldämm-Maß gemäß DIN 4109 Ausgabe 1989 von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen der nachstehenden Tabelle erfüllen.

Zuordnung Lärmpegelbereich und erforderliches R <sub>w,ext</sub> von Außenbauteilen		
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Raumarten
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsäume u. a
		erf. R <sub>w,ext</sub> des Außenbauteils in dB
III	61 bis 65	35

1 An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringliche Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Tabelle: 1-1 Übersicht der Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 4109

Aufenthalts- und Schlafräume von Wohnungen sind zusätzlich mit schallschutzdämmenden Lüftungssystemen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern, zu versehen.

## Hinweise

1. Zum Erhalt der lokalen Feldlerchenpopulation ist auf einem Acker ein ca. 150 m langer und ca. 10 m breiter Schwarzbrachestreifen (keine Einsaat) dauerhaft zu belassen. Dieser muss vollständig von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben sein. Ab dem 1. Juli darf der Brachestreifen gemulcht werden.
2. Das Defizit von 1090 Biotopwertepunkten in der Eingriffsbilanzierung werden von Guthaben des städtischen Ökokontos beim Kreis Unna abgezogen.
3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Wasserschutzzone III A. Aufgrund der Lage in der Wasserschutzzone III A der Dortmunder Energie- und Wasser (DEW) sind die Belange zum Schutz des Grundwassers zu beachten und eine Absenkung des Grundwassers zu vermeiden. Auf die Dichtigkeit des Kanalnetzes ist zu achten. Unzulässig sind wassergefährdende Anlagen.
4. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht die Verwertung und der Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recycling-Baustoffe, Bauschutt, industrielle Reststoffe) und schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierungen und Verfüllungen) ausgeschlossen. Für diese Zwecke sind ausschließlich schadstofffreie natürliche Baustoffe wie z.B. Gesteinsschotter oder Gesteinssplitt bzw. Bodenmaterialien der Verwertungsklasse Z 0 der LAGA Boden (Stand 2004) zugelassen.
5. Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdraub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
6. Die der jeweiligen Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Schwerte, Rathausstraße 31, eingesehen werden.

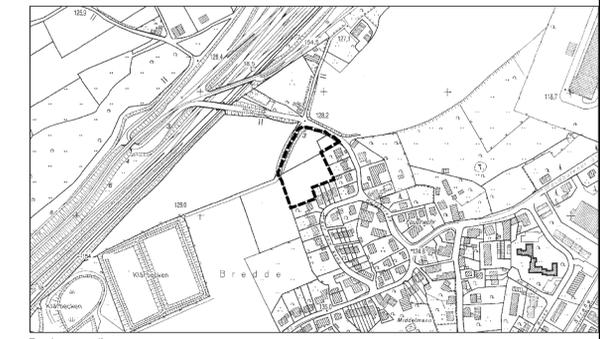


# Stadt Schwerte

## Bebauungsplan Nr. 177 "Holzstraße"

M. 1 : 500

## Übersichtsplan M. 1 : 5000



Rechtsgrundlagen:  
 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 in der zur Zeit geltenden Fassung  
 BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 in der zur Zeit geltenden Fassung  
 Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 in der zur Zeit geltenden Fassung  
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 01. März 2000 in der zur Zeit geltenden Fassung  
 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) vom 14. Juli 1994 in der zur Zeit geltenden Fassung

Die Planunterlage stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein. Sie entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes.

Der Ausschuss für Demographie, Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Schwerte hat am 27.6.13/20.3.14 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 177 "Holzstraße" 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 wurden am 19.7.13/11.4.14 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist in einer Infoveranstaltung mit anschließendem 14-tägigen Aushang vom 13.05.2014 bis 27.05.2014 durchgeführt worden.

Schwerte,

Schwerte, 18.08.2015  
 Der Bürgermeister

Schwerte, 18.08.2015  
 Der Bürgermeister

Schwerte, 18.08.2015  
 Der Bürgermeister

Schwerte, 18.08.2015  
 Der Bürgermeister

Verm.-Büro Ludwig und Schwefel  
 Öffentl. best. Verm.-Ing.

Böckelühr  
 Bürgermeister

Böckelühr  
 Bürgermeister

Böckelühr  
 Bürgermeister

Böckelühr  
 Bürgermeister

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12.05.2014 .

Der Ausschuss für Infrastruktur, Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Schwerte hat am 04.12.2014 beschlossen, diesen Plan mit der zugehörigen Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die Offenlage dieses Bebauungsplanes mit der zugehörigen Begründung wurde am 29.12.2014 ortsüblich bekanntgemacht und erfolgte in der Zeit vom 06.01.2015 bis 09.02.2015 einschließlich. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden davon gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.12.2014 benachrichtigt.

Der Rat der Stadt Schwerte hat am 24.06.2015 diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung als Satzung beschlossen sowie die Begründung hierzu.

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Auslegung dieses Bebauungsplanes sind gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 09.07.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schwerte, 18.08.2015  
 Der Bürgermeister

Böckelühr  
 Bürgermeister

Böckelühr  
 Bürgermeister

Böckelühr  
 Bürgermeister

Böckelühr  
 Bürgermeister

Böckelühr  
 Bürgermeister