

WA1	III	WA2	IV
0,6		0,6	
SD max. 45°	TH max.: 126,00 m ü. NHN	FD	OK max.: 132,50 m ü. NHN

## II. Textliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Betriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)**  
**2.1 Höhe baulicher Anlagen**  
 Die Höhe baulicher Anlagen wird über die maximale Traufhöhe (TH max.) über Normalhöhennull (NHN) geregelt. Als Traufhöhe (TH max.) gilt die Höhe des Schnittpunktes des aufsteigenden Mauerwerks mit der äußeren Dachhaut. Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt die Attikahöhe des jeweils obersten Geschosses (Voll- oder Nichtvollgeschoss) als Oberkante einer baulichen Anlage (OK max.). Bei der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen ist ein Überschreiten dieser Höhenfestsetzungen durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Photovoltaikanlagen zulässig.

**2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**  
 Untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone, Altane, Erker und Eingangsvorbauten und Windfänge dürfen ausnahmsweise bis zu 2,00 m außerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen.

**3. Vorkertrugen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
 Passive Lärmschutzmaßnahmen  
 Zum Schutz der verkehrsbedingten Lärmwirkung werden bei einer baulichen Errichtung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.  
 Die Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes R<sub>w, res</sub> hat nach DIN 4109 zu erfolgen.  
 Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Zuordnung Lärmpegelbereich und erforderliches Erf. R <sub>w, res</sub> von Außenbauteilen	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Raumarten
II	56 - 60	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätigkeiten, Unterrichtsräume u.ä.
		Erf. R <sub>w, res</sub> des Außenbauteiles in dB
		30

Das resultierende Schalldämm-Maß wird in der Regel durch den Einbau von Fenstern mit entsprechender Schallschutzklasse erreicht. Fenster von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt bestimmt sind, sind in Fassadenbereichen mit Außengeräuschpegeln von mehr als 50 dB(A) zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen / Rollädenklappen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes R<sub>w, res</sub> zu berücksichtigen.

**4. Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**  
 Flachdächer innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind nach den Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2008 (www.fll.de) extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist ein mindestens 8 cm starke Magersubstrataufgabe vorzusehen. Bei der Befestigung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei müssen 20 % der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfbalzen bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzwuchs zu entfernen.

**5. Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**  
 Das Sanierungs- und Bodenmanagementkonzept der Dr. Heckmanns & Partner GmbH vom 10.01.2019 ist Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 191. Die darin enthaltenen Sanierungs- und Bodenmanagementanforderungen sind zu beachten und entsprechend umzusetzen.  
 Die geplanten Folgebauarbeiten sind erst dann zulässig, wenn die Sanierungsmaßnahmen nachweislich erfolgreich abgeschlossen sind. Entsprechende Nachweise, Belege und Dokumentationen sind der Unteren Bodenenschutzbehörde des Kreises Unna zur Prüfung vorzulegen.  
 Für den Rückbau der Altbauwerke und die anschließende Folgebauarbeiten mit Neubebauung sind Baugenehmigungsverfahren durchzuführen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die untere Bodenenschutzbehörde des Kreises Unna zu beteiligen.

## III. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

**1. Dächer**  
 Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben oder Zwerchgebeln zulässig.  
 Die Summe der Breite der Dachaufbauten darf dabei die Dachlänge nicht überschreiten.

## V. Hinweise

**Sonstige Belange**

**1. Ersatzbaustoffe**  
 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht die bautechnische Verwendung und der Einsatz von Ersatzbaustoffen (Recycling-Baustoffe, Bauschutt, industrielle Reststoffe) und Bodenmaterialien der Qualitäten Z 1.1, Z 1.2 und Z 2 der LAGA Boden, Stand 2004 im Straßen- und Erdbau (Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierungen und Verfüllungen) ausgeschlossen. Für diese Zwecke sind ausschließlich schadstofffreie natürliche Baustoffe (Steinbruchmaterialien) wie z.B. Gesteinskörnungen oder Gesteinsplitt bzw. Bodenmaterialien der Verwertungsklasse Z 0 der LAGA Boden (Stand 2004) zugelassen.

**2. Denkmalpflege und Bodendenkmalarchäologie**  
 Innerhalb des Plangebiets befindet sich an der Wilhelmstraße 16 ein gründerzeitliches Gebäude mit prägender Bausubstanz, das innerhalb der Wilhelmstraße als städtebauliche Adresse zu bewerten ist. Das Gebäude ist als Baudenkmal in die Denkmalliste der Stadt Schwerte eingetragen. Der Denkmaltwert betrifft insbesondere die Fassade des Gebäudes.  
 Eine entsprechende Festsetzung ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.  
 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 Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem LVL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750, FAX: 02761-937520) unverzüglich anzumelden und die Entdeckungslöcher mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW), 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 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

**3. Maßnahmen zum Artenschutz**  
 Der Gebäudeabriss soll aus Gründen des Artenschutzes außerhalb der Brutperiode vom 01. März bis zum 30. Juli stattfinden.  
 Alternativ sind die Gebäude vor Beginn der Abrissarbeiten durch einen ökologischen Fachgutachter auf einen möglichen Fledermausbesatz bzw. auf Vorkommen gebäudebrütender Vögel zu überprüfen.  
 Sofern die fachgutachterliche Überprüfung der Gebäude vor dem Abriss keine Hinweise auf artenschutzrechtliche Konflikte erbracht hat, ist ein Abriss auch innerhalb der Brut- bzw. Wochenstübenzeit möglich.

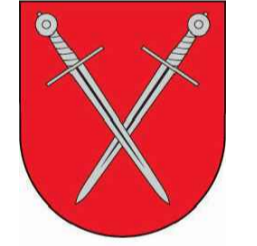
**4. Kampfmittel**  
 Auf Grundlage durchgeführter Luftbildauswertungen ist vor jeglicher Boden- und Baumaßnahme eine Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben durchzuführen. Die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen (Anlage 1 TVV) im Bereich der Bombardierung wird empfohlen.

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

### I. Planzeichenerklärung

- Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- WA Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
  - 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 BauNVO
  - III - IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gemäß § 16 BauNVO
  - OK max.: 132,50 m Oberkante (OK) des Gebäudes als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull
  - TH max.: 126,00 m Traufhöhe (TH) des Gebäudes als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- Baulinie
  - Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO
  - überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Privat Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Private Erschließungsstraße
- Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- SD Satteldach
  - FD Flachdach
  - max. 45° zulässige Dachneigung
- Regelungen für den Denkmalschutz gem. § 9 (6) BauGB
- Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Hinweisliche Darstellungen ohne Rechtscharakter
- Bemäßung von Abständen
  - Wohngebäude, Wirtschaftsgebäude, öffentliche Gebäude
  - Flurstücksnummer und Grenzpunkt mit Abmarkung
  - Flurstücksnummer und Grenzpunkt ohne Abmarkung
  - vorgeschlagener Baumstandort
  - Parkplatzfläche
  - Straßenaußenbauhöhe in Meter über NHN
- Sonstige Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
  - Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LP I bis LP II)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

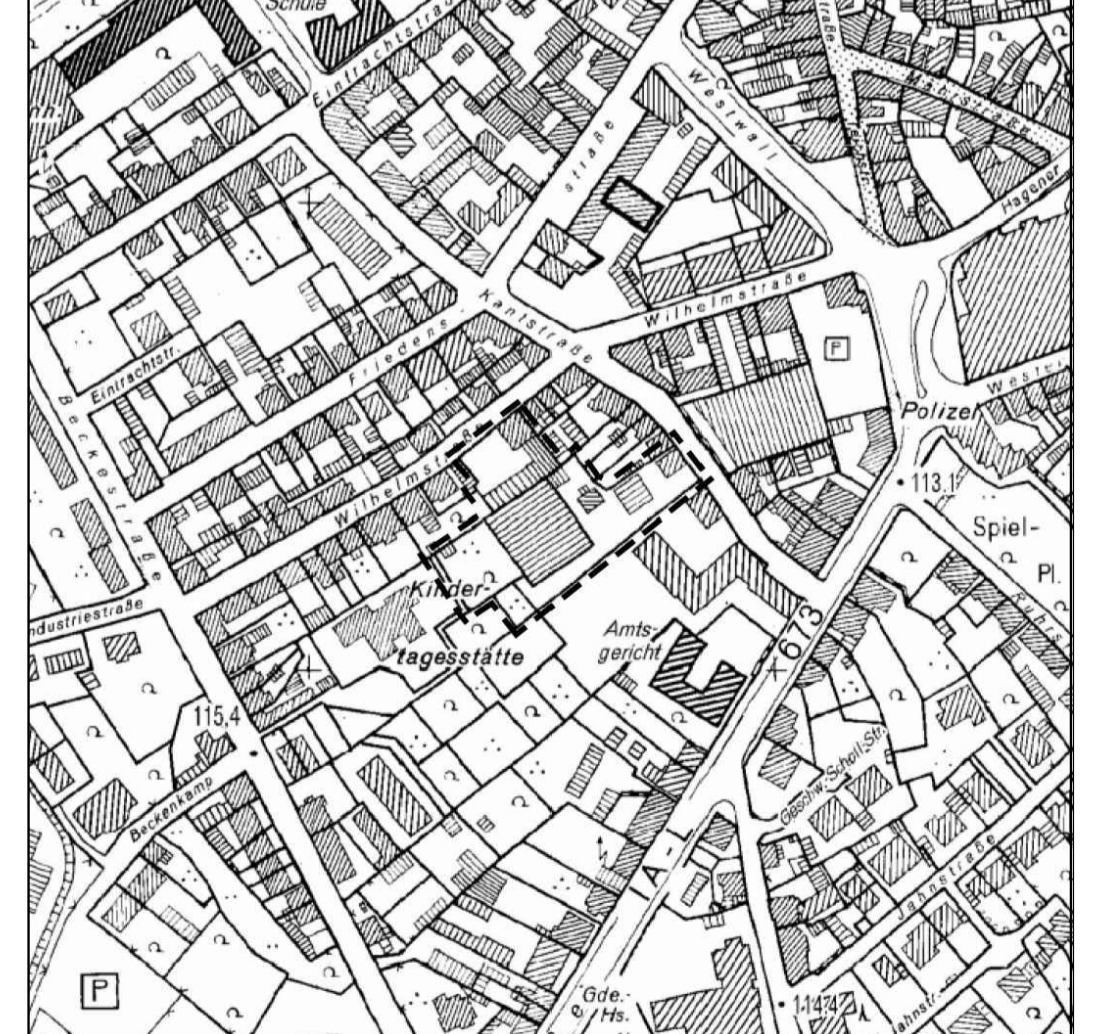
Verfahrensvermerke		Verfahrensvermerke	
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand 01.12.2016 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Der Ausschuss für Infrastruktur, Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Schwerte hat am 27.06.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 191 aufzustellen, sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.	Unna, den 13.02.2020	Schwerte, den 13.02.2020
gez. Tiemann Fachbereichsleiter	gez. Axougos Der Bürgermeister	L.S.	L.S.
Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans und die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurden am 27.07.2017 ortsüblich bekanntgemacht.	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist durch einen 14-tägigen Aushang vom 09.10.2017 bis 24.10.2017 durchgeführt worden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 05.10.2017.	Schwerte, den 13.02.2020	Schwerte, den 13.02.2020
gez. Axougos Der Bürgermeister	gez. Axougos Der Bürgermeister	L.S.	L.S.
Der Ausschuss für Infrastruktur, Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Schwerte hat am 18.09.2018 beschlossen, diesen Plan mit der zugehörigen Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.	Die Offenlage dieses Bebauungsplans mit der zugehörigen Begründung wurde am 17.10.2018 ortsüblich bekanntgemacht und erfolgte in der Zeit vom 26.10.2018 bis 27.11.2018 einschließlich. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden davon gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.10.2018 benachrichtigt.	Schwerte, den 13.02.2020	Schwerte, den 13.02.2020
gez. Axougos Der Bürgermeister	gez. Axougos Der Bürgermeister	L.S.	L.S.
Der Ausschuss für Infrastruktur, Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Schwerte hat am 17.09.2019 beschlossen, diesen Plan mit der zugehörigen Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen.	Die 2. Offenlage dieses Bebauungsplans mit der zugehörigen Begründung wurde am 16.10.2019 ortsüblich bekanntgemacht und erfolgte in der Zeit vom 05.11.2019 bis 05.12.2019 einschließlich. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden davon gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.11.2019 benachrichtigt.	Schwerte, den 13.02.2020	Schwerte, den 13.02.2020
gez. Axougos Der Bürgermeister	gez. Axougos Der Bürgermeister	L.S.	L.S.
Der Rat der Stadt Schwerte hat am 12.02.2020 diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 und 41 Gemeindeordnung (GO NRW) als Satzung beschlossen sowie die Begründung hierzu.	Der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie die Auslegung dieses Bebauungsplans sind gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 20.02.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden. Gemäß § 2 Abs. 3 BekanntmVO wird bestätigt, dass Wortlaut und Zeichnung dieses Bebauungsplans mit dem Beschluss des Rates der Stadt Schwerte vom 12.02.2020 übereinstimmen und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO verfahren worden ist.	Schwerte, den 13.02.2020	Schwerte, den 02.03.2020
gez. Axougos Der Bürgermeister	gez. Axougos Der Bürgermeister	L.S.	L.S.



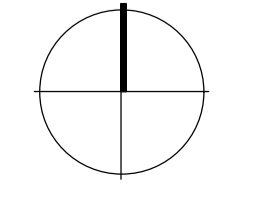
# Stadt Schwerte

## Bebauungsplan Nr. 191

### "Wilhelmstraße / Kantstraße"



Übersichtsplan M 1: 5.000



Maßstab: 1 : 500  
 Datum: 16.12.2019

Planquadrat Dortmund  
 Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur  
 Gütenbergstraße 34-44139 Dortmund - Tel. 0231/957114-0