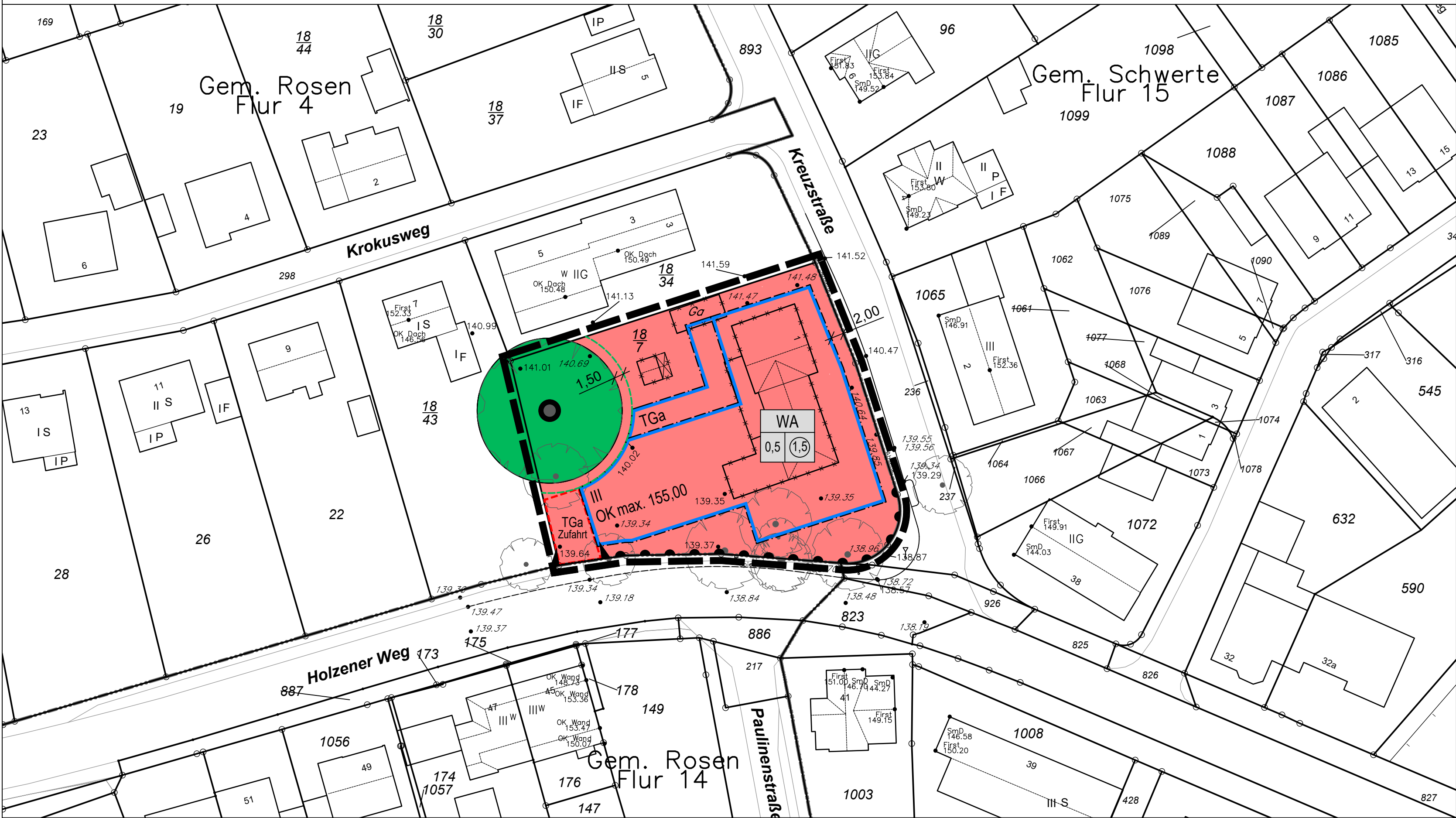


Stadt Schwerte - Bebauungsplan Nr. 206 "Wohnbebauung Kreuzeck"



Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16, 19, 20 BauNVO)

0,5 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)

1,3 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

OK max. 155,00 Oberkante Gebäude als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (DHHN 2016)

Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Baugrenzen

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

Ein- und Ausfahrtsbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

Erhaltung: Baum

Sonstige Planzeichen

TGa Tiefgarage: Zufahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bestandsübernahmen und sonstige erläuternde Darstellungen

Schutzzone Baum

Flur 15 Grenze der Flure und Flurnummern

Flurstücksgrenzen und -nummern

139,37 Geländehöhen in Metern über Normalhöhennull (DHHN 2016)

Bestandsbäume

Gebäudebestand

Abriss Gebäude

Bemaßung von Abständen in Metern

Verfahrensvermerke

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Dortmund, den Öffentl. best. Verm.-Ing. Der Rat der Stadt Schwerte hat am diesen Bebauungsplan Nr. 206 "Wohnbebauung Kreuzeck" gem. § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung als Satzung beschlossen sowie die Begründung hierzu.	Der Ausschuss für Planen, Bauen und Wohnen des Rates der Stadt Schwerte hat am 13.09.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 206 "Wohnbebauung Kreuzeck" gem. § 13 a BauGB aufzustellen, sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Schwerte, den Axourgos Der Bürgermeister Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Auslegung dieses Bebauungsplans Nr. 206 "Wohnbebauung Kreuzeck" sind gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Schwerte, den Axourgos Der Bürgermeister	Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes und die frühzeitige Beteiligung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Aushang vom 02.06.2025 bis 16.06.2025 einschließlich. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom Schwerte, den Axourgos Der Bürgermeister	Der Ausschuss für Planen, Bauen und Wohnen des Rates der Stadt Schwerte hat am beschlossen, diesen Plan mit der zugehörigen Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Schwerte, den Axourgos Der Bürgermeister	Die Offenlage dieses Bebauungsplans Nr. 206 "Wohnbebauung Kreuzeck" mit der zugehörigen Begründung wurde am ortsüblich bekanntgemacht und erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden davon gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom benachrichtigt. Schwerte, den Axourgos Der Bürgermeister
Rechtsgrundlagen Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257). 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). Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189). Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 01.01.2024. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. 1994 S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.07.2025 (GV. NRW. S. 618), in Kraft getreten am 01.11.2025. Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741), in Kraft getreten am 21.11.2015.				

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden
3. Handwerksbetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16, 19, 20 BauNVO)

2.1 Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ)
Nicht überbaute Bereiche von Tiefgaragen, die als Gartenfläche begrünt sind, sind bei der Berechnung der Grundflächenzahl nicht mitanzurechnen.

2.2 Zulässige Gebäudehöhe
Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe einer baulichen Anlage erfolgt als Definition der Oberkante der baulichen Anlage (OK max.) über Normalhöhennull (DHHN2016). Als Oberkante eines Gebäudes gilt bei Flachdächern die Attikahöhe des jeweils obersten Geschosses (Voll- oder Nichtvollgeschoss) und bei geneigten Dächern die Firsthöhe.

Technisch notwendige Dachaufbauten (z. B. Aufzüge, Luftwärmepumpen, Photovoltaikanlagen) dürfen die festgesetzte OK-max.-Höhe um bis zu 1,5 m überschreiten, soweit sie um ihre Höhe vom Gebäuderand an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zurückversetzt errichtet werden. Eine Ausnahme von diesem Zurücktreten ist ausschließlich für Aufzüge zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die Baugrenzen dürfen durch Balkone und Terrassen um bis zu 1,50 Meter überschritten werden.

4. Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

4.1 Dachbegrünung
Flachdächer (Dachneigung ≤ 15°) sind mind. extensiv zu begrünen (u.a. mind. 8 cm starke Magersubstratauflage, Begrünung mit Sedum-Arten). Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z. B. Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppeln, -bänder und -höfen) ist eine vollflächige Begrünung von Dachflächen vorzunehmen. Dachbegrünungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Solaranlagen sind im Bereich von Gründächern aufzuständern.

4.2 Begrünung von Tiefgaragen
Nicht mit Gebäuden überbaute Flächen über Tiefgaragen sind mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Vegetationsschicht sowie einer Begrünung zu versehen. Die Begrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen. Von der Verpflichtung zur Begrünung ausgenommen sind Terrassenflächen und Wege.

5. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der VDI 2719
Zum Schutz von verkehrsbezogenem Außenlärm sind im gesamten Plangebiet (WA-Gebiet) bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Straßenverkehrslärmbelastung für Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenschallpegel (Mittelungspegel Lm gemäß Richtlinie VDI 2719, Ziffer 6.3) führen:

	Raumart	A-bewertete Mittelungspegel [Lm] dB(A)
1.	Schlafräume nachts	
1.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	25-30
1.2	in allen übrigen Gebieten	30-35
2.	Wohnräume tagsüber	
2.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30-35
2.2	in allen übrigen Gebieten	35-40
3.	Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	30-40
3.2	Büros für mehrere Personen	35-45
3.3	Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	40-50

Die Auflistung ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind.

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z. B. Schallschutzfenster, Schallschutzfenster mit integrierter schalldämmter Lüftungseinrichtung, vorgesetzte Glaserker, Außentüren, Dachflächen, Wände etc. entsprechend der Richtlinie VDI 2719 zu verwenden.

Die vorgenannten Schallschutzanforderungen sind im Rahmen der nach landesrechtlichen Vorschriften vorgeschriebenen schallschutztechnischen Nachweisführung zu berücksichtigen. Maßgebend ist die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NRW) in ihrer zum Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlage gültigen Fassung.

Hinweise

Artenschutz
Die Baufeldräumung und der Baubeginn zum Schutz von planungsrelevanten und europäischen Vogelarten darf nicht während der Hauptbrutzeit vom 15.3. bis 31.7. stattfinden. Vom 1.3. bis 30.9. dürfen keine Baumfällungen und kein Gehölzschnitt durchgeführt werden (§ 39 BNatSchG).

Schutz der Gehölze während der Baumaßnahmen
Gemäß § 14 Abs. 4 BauO) NW müssen zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen vor und während der Bauarbeiten durch geeignete Vorkehrungen i.V.m. der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (Ausgabe Juli 2014) vorsorglich und nachhaltig geschützt sowie ausreichend bewässert werden. Dies ist durch die Bauleitung sicherzustellen. Geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten, Ablagerung von Baumaterialien oder Baustellenverkehr im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich nicht beschädigt werden. Die Bauleitung hat sicherzustellen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (2014-07) und der Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB) vorzunehmen sind.

Bodenschutz
Bei Bodenarbeiten sind die entsprechenden DIN-Normen (DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“, DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterialien“, DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“) zu beachten. Bodenverunreinigungen während der Bauphase (z. B. Treib- und Schmierstoffe durch Maschinen und Baufahrzeuge) sind durch eine fachgerechte Bauausführung zu vermeiden.

Ersatzbaustoffe
Für den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen (MEB) oder ihrer Gemische in ein technisches Bauwerk sind die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung anzuwenden. Der Einbau der in § 20 Abs. 1 und 22 Abs. 1 Ersatzbaustoffverordnung genannten Baustoffe ist der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Mobilität, Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden (Ansprechpartnerin: Frau Göbel, Fon 02303/27-3569) 4 Wochen vor dem geplanten Einbau anzuzeigen. Die Anzeige kann elektronisch oder schriftlich eingereicht werden. Hierfür ist das Muster in Anlage 8 der Ersatzbaustoffverordnung zu verwenden.

Altlasten
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 206 wird im Altlastenkataster des Kreises Unna nicht als Altlastenverdachtsfläche oder Altlast geführt. Falls im Rahmen der Erd- und Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllungsmassen, Boden- und Grundwasserverunreinigungen, etc.) festgestellt werden, ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Mobilität, Natur und Umwelt, Tel. 02303/27-3569 sofort zu informieren. Die Arbeiten sind einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen.

Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfübungen 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 Entdeckungsstätte vorher freigibt 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 dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). 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 NW).

Schutz des Grundwassers für die Trinkwassergewinnung
Der Planbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes DEW. Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind die Bestimmungen der dazugehörigen Verordnung vom 5. Februar 1998 bei jeder weiteren Planung bzw. Handlung einzuhalten.

Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100
Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist mit dem Entwässerungsantrag ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen. Ziel dieses Nachweises ist es, die schadhose Überflutung des Grundstückes bei einem mindestens 30-jährlichen Niederschlagsereignis sicherzustellen. Ein entsprechendes Rückhaltevolumen mit den dafür erforderlichen Flächen ist vorzuhalten.

Dementsprechend sind die Außenanlagen und die Grundstücksentwässerung so anzulegen, dass z. B. Hauseingänge, Kelleraußentreppten, Kellerfenster, Lichtschächte, Tiefgarage und Infrastrukturen vor Starkregen durch planerische, technische, und bauliche Schutzmaßnahmen vor Starkregen geschützt sind.

Bauliche Überflutungsvorsorge – Objektschutz
Zum vorsorglichen Schutz vor Schäden durch Oberflächenwasser infolge von Starkregeneignissen werden folgende Maßnahmen zum eigenverantwortlichen Objektschutz am Grundstück und Gebäude empfohlen:
Alle Öffnungen der Baukörper, wie z.B. Hauseingänge, Kellerlichtschächte, Treppen zum Keller, Terrassenzugang etc. sind über der Höhe der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen /privaten Verkehrs- und Wegeflächen anzuordnen. Es wird ein Höhenunterschied von mind. 15 cm empfohlen. Sollte dies nicht möglich sein, sind andere bauliche Maßnahmen, wie z.B. Bodenschwellen, Aufkantung/Aufmauerungen, fest installierte Abdichtungen an Fenster- und Türöffnungen und Lichtschächten, abflusssensible Geländegestaltungen etc. vorzusehen.
Ebenso wird empfohlen, die Zuwegungen zum Gebäude gegenüber der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen/privaten Verkehrs- und Wegeflächen ausreichend zu erhöhen. Zum Schutz gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal ist bei der privaten Entwässerungsplanung unbedingt darauf zu achten, dass die Rückstauenebene gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Dortmund eingehalten wird.
Entwässerungsgegenstände für Schmutzwasser sowie Flächen, die unterhalb dieser Ebene mit Niederschlagswasser beaufschlagt werden, sind über geeignete Rückstausicherungen gegen Rückstau aus der öffentlichen Abwasseranlage gem. DIN 1986-100 zu sichern.

Außerstaatliche Vorschriften
Soweit in diesem Planverfahren auf außerstaatliche Vorschriften, wie z.B. VDI-Richtlinien oder DIN-Normen Bezug genommen wird, können diese im Planungsamt der Stadt Schwerte eingesehen werden.

Entwurf

Stadt Schwerte

Bebauungsplan Nr. 206

"Wohnbebauung Kreuzeck"

© Land NRW 2025 (Lizenz dl-de/zerc-2.0)

1:5.000

Maßstab: 1:500
Datum: 19.02.2026

STADT QUADRAT

Gutenbergstraße 34 · D-44139 Dortmund · T. 0231. 55 71 14-0