



ZEICHENERKLÄRUNG	
I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 bis 3 und 7 BauGB Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)	Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und 25 BauGB)
WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)
	Anpflanzen von Bäumen
	Erhaltung von Bäumen
	Zurückbau-Hick
II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)	Sonstige Festsetzungen
0,4 Grundflächenzahl	Wohn- (G), Fahr- (F) und Leitungsflächen (L) zu bebaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
0,8 Geschossflächenzahl	G Geh- F Fahr- L Leitungsrecht Begrünte Fläche
	Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, §§ 22 und 23 BauNVO)	St. Stellplatz Ga. Garage
0 offene Bauweise § 22 BauNVO	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Umgrenzung von Flächen für Kompensations- und Minderungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25 a BauGB)
Baugrenze	II. Festsetzungen gemäß § 86 Abs. 1 BauO NW (Grundlage § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NW)
überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO	SD Satteldach Z 30° Dachneigung H Hauptfahrichtung
Verkehrsfächen § 9 (1) 11 BauGB	III. Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)
Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	Teilliche Festsetzungen
Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	Höhe der festgelegten Oberseite der Straßenachse
z.B. öffentliche Parkfläche, Fußgängerbereich Fuß- und/oder Radweg (Zweckbestimmung v. Einzelstraßen)	
Straßenbegrenzungslinie (Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt)	
M Mischverkehrsfläche	

Stadt Schwerte

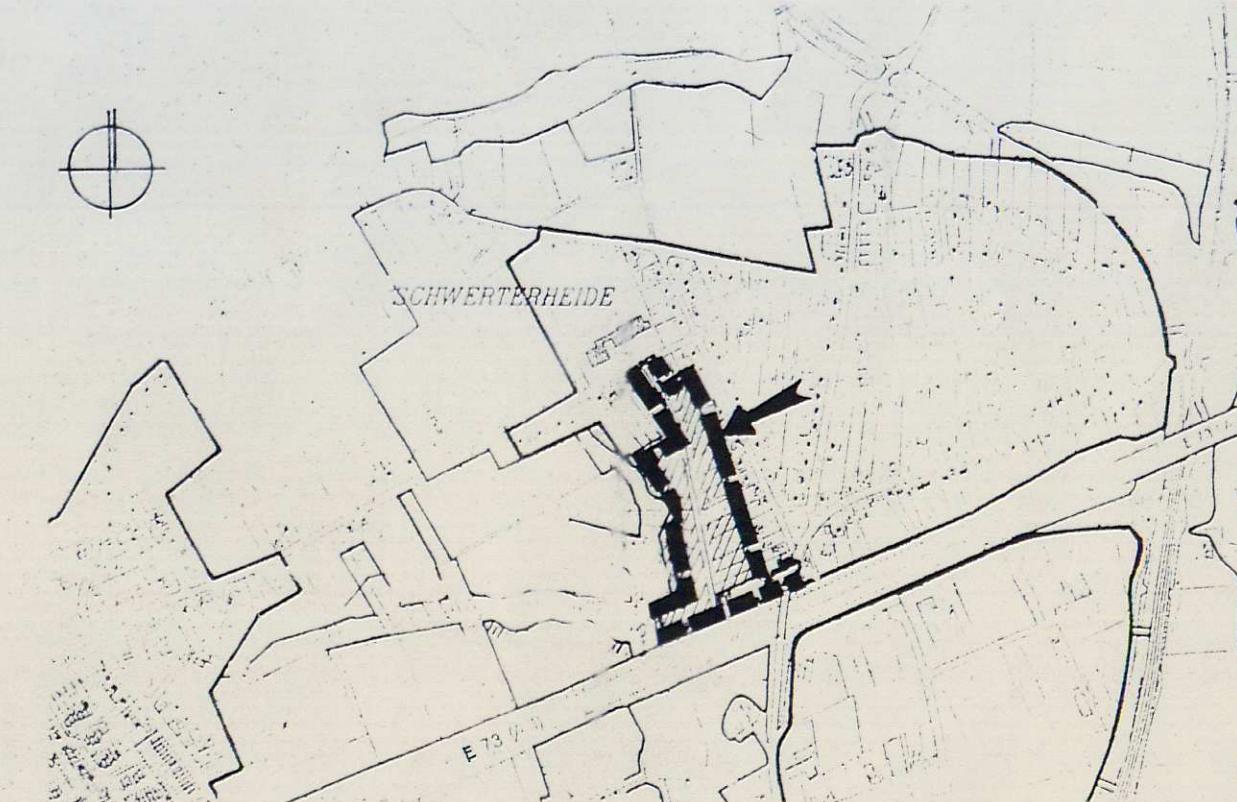
Firma Erich Köster KG
Bergische Straße 33 35
58239 Schwerte

Gemarkung Schwerte
Flur(en) 5

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3
„BRUNSIEPEN“

M 1 : 500

Übersichtsplan M 1 : 10000



Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. 12. 1986 in der zur Zeit geltenden Fassung
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. 01. 1990 in der z.Z. geltenden Fassung
Baunutzungsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07. 03. 1995 in der zur Zeit geltenden Fassung
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) vom 14. 07. 1994 in der zur Zeit geltenden Fassung
Planzonenverordnung (PlanzV 90) vom 18. 12. 1990 in der z.Z. geltenden Fassung
Planzonenverordnung (PlanzV 90) vom 18. 12. 1990 in der z.Z. geltenden Fassung
Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28. 04. 1993 (BGBl. I S. 622) in der zur Zeit geltenden Fassung

TEIL B TEXTTEIL

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 2-11, 16-23 BauNVO)
- Das gesamte Plangebiet wird als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Die detaillierte Bebauung gliedert sich in zwei Bereiche: Bereich 1 östlich der Straße Brunsiepen GRZ 0,4 GFZ 0,8; 2 Vollgeschosse. Bereich 2 westlich der Straße Brunsiepen GRZ 0,4 GFZ 0,8; 2 Vollgeschosse. Die Gebäude werden in offener Bauweise errichtet. Lediglich im südlichen Teil des östlichen Plangebietes werden Einzelhäuser und Doppelhäuser festgesetzt. An den genannten Westende der Erschließungsstraße „Brunsiepen“ ist eine Überschreitung der Baugrenzen auf der Gartenseite ausnahmsweise zulässig, in einer Tiefe von 3,0 m ist ausschließlich der Anbau von eingeschossigen Glaswintergärten zulässig.
- Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 BauO NW)
- Dachgestaltung
Aus städtebaulichen wie architektonischen Gründen ist im gesamten Plangebiet das geneigte Dach (Satteldach) als Dachform mit einer Neigung von 30°-45° vorgesehen. Die Dachdeckung ist mit Ton- oder Ziegeldächern oder Betonstacheldächern in den Farben schwarz, rot, rotbraun bzw. Braun vorzunehmen.
Hauptgruppenweise sowie bei Doppelhäusern ist die gleiche Farbe der Dachdeckung zu wählen.
Dachgauben sind in gleicher Form zulässig, jedoch nur bis zu einer maximalen Breite von 2,5 m. Die Füllöffnung wird festgelegt. Es sind nur Gebäude zulässig, die traufständig zur Erschließungsstraße Brunsiepen angeordnet sind. Die Traufhöhe wird auf 7,50 m begrenzt und bezieht sich auf die festgestellte Oberkante der Straßenachse in „Brunsiepen“ im Bereich des jeweiligen Bauflurstücks. Maßgebliche Höhen siehe Teil A zeichnerische Darstellung.
Die Wandverkleidungen/-verschalungen, Fenster/Türen ist auf die Verwendung von Treppentrittstufen zu verzichten. Die Farbe des Außensitzes sowie die Gestaltung der Wände darf nicht einheitlich sein. Eine Hausgruppe nicht unterscheiden.
- Grundordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Die im Plan gekennzeichneten bestehenden Laubbäume und -bäume sind zu erhalten und während der Bauzeit vor Beschädigung zu sichern. Bei Freilegung der Wurzeln sind diese fachgerecht zu betonen. Der Verlust ist Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung sind einzuhalten. Bäume im Bereich der Baubereiche müssen gemäß DIN 19 920 gesichert werden.
- Die privaten Grundstücksgrünzonen sind an Verkehrswegen und zu Agrarbereichen sind mit einer mindestens einseitigen Hecke aus Laubbäumen in einer Höhe von 0,8 bis 1,0 m zu begrünen. Einzäunungen sind auf der Innenseite anzubringen.
Straßenseitig ist bei einer Grundstücksbreite < 10 m lediglich eine Unterbrechung mit einer maximalen Breite von 3,5 m. >= bei einer Grundstücksbreite > 10 m zusätzlich eine weitere Unterbrechung von max. 2,5 m Breite zulässig, freiraumseitig sind keine Unterbrechungen möglich.
- Pro begünstigter 250 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum (mind. Halbstamm) zu pflanzen. Erhaltene Bäume werden auf diese Regelung in Anrechnung gebracht. Bei Verlust sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Garagendächer sind zu begrünen. Carports mit mindestens vier Kletter- / Klemm- / Rankpflanzen zu versehen. Freistehende Garagenwände sind mit je einer Kletter- / Klemm- / Rankpflanze zu begrünen.
- Die Mischverkehrsfläche wird mit Rotkorn-Hochstamm (Crataegus laevigata, „Paul's Scarlet“, 4 x verpfl., SLU 16/18 cm, mit Drahtbügeln) gegliedert, die Standorte sind mit Baumscheiben in der Mindestgröße von 2 x 2 m vorgesehen, die mit niedrigwachsenden bzw. bodendeckenden Stauden zu unterpflanzen sind.
- Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen (§ 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB)
- Im Plangebiet müssen für geplante Gebäude (siehe Schutzschutzgutachten vom 25.10.95, Büro Schwetke und Partner) Vorkehrungen gegen Schallimmissionen getroffen werden. Es wird festgesetzt, daß an den äußeren Öffnungen von Wohn- und Schlafräumen der betroffenen Gebäude Schallschutzelemente der Schallschutzklassen 2 und 3 vorgesehen werden müssen.