

Listen – Pflanzenart, Pflanzenqualität, (Pflanzung)

Liste: Blüme I. Ordnung

- Acer platanoides - Spitz-Ahorn
- Acer platanoides „Columnare“ - Säulenförmiger Spitz-Ahorn
- Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
- Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
- Quercus petraea - Trauben-Eiche
- Quercus robur - Stiel-Eiche
- Tilia cordata - Winterlinde

Qualität: Hochstamm, 4 x v., mit Drahtballen, Stammumfang mind. 18 – 20 cm  
Anzahl: Siehe „Darstellung“ im Plan

Liste: Blüme II. Ordnung

- Acer campestre - Feld-Ahorn
- Alnus glutinosa - Rot-Erle
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Carpinus betulus „Fastigiata“ - Pyramiden-Hainbuche
- Fraxinus ornus - Blumen-Esche
- Malus communis - Holz-Äpfel
- Prunus avium - Vogel-Kirsche
- Prunus padus - Gewöhnliche Traubenkirsche
- Pyrus calleryana „Chanticleer“ - Stadt-Birne
- Sorbus aucuparia - Eberesche

Qualität: Hochstamm, 3 x v. oder 4 x v., mit Drahtballen, Stammumfang mind. 16 – 18 cm  
Bei der Pflanzung sollten frostresistente Sorten oder falls möglich traditionelle Lokalorten Verwendung finden, die klima- und hochlagengeeignet sind. Pflanzqualität entsprechend der BfB-Qualitätsanforderungen.

Anzahl: Innerhalb von Gehölzpflanzungsflecken mindestens 2 Stück/100-150 qm, Ansonsten – siehe „Darstellung“ im Plan

Liste: Kletterpflanzen

- Clematis montana - Berg-Waldrebe
- Clematis Jackmannii - Waldrebe (Hybride)
- Clematis vitalba - Waldrebe
- Hedera helix - Efeu
- Hydrangea petiolaris - Kletterhortensie
- Lonicera periclymenum - Wald-Gelbblät
- Lonicera henryi - Henryia-Gelbblät
- Lonicera caerulea - Durchwechene Gelblät
- Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein
- Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein

Qualität: Kletterpflanzen, 2 x v., mit Topfballen, 4- bis 6-riehrig  
Hydrangea: Strauch, 2 x v., Co. 3 Ltr., 40 – 60 cm

Anzahl: Mindestens 1 Stück/10m

Wildstaude, Wildgräser:

Ausschließlich standortgerechte, heimische Arten

Qualität: Mit Topfballen

Anzahl: Mindestens 6 Stück/10m

Liste: Heimische Sträucher

- Cornus mas - Kornelkirsche
- Cornus sanguinea - Roter Hartfrießel
- Corylus avellana - Haselnuß
- Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
- Crataegus oxyacantha - Zweigelfeliger Weißdorn
- Cytisus scoparius - Besen-Ginster
- Euonymus europaeus - Pfaffenhächen
- Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
- Prunus padus - Gemeine Traubenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
- Rhamnus frangula - Faulbaum
- Rosa arvensis - Kriechrose
- Rosa canina - Hund-Rose
- Salix aurita - Erchen-Weide
- Salix caprea - Sal-Weide
- Salix cinerea - Asch-Weide
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Sambucus racemosa - Trauben-Holunder
- Sorbus aucuparia - Vogelbeere
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Qualität: Strauch, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, je nach Art der Sortierung  
100 – 150 cm oder 80 – 100 cm (Rosa ev. 30 – 40 cm)

Anzahl: 1 Stück/10m

Liste: Heckenpflanzen

- Carpinus betulus - Hainbuche
- Ligustrum vulgare „Atrorivina“ - Liguster
- Fagus sylvatica - Rotbuche
- Crataegus monogyna - Weißdorn

Qualität: Strauch, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 80 – 100 cm

Anzahl: mindestens 3 Stück/10m

7.0 Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Für alle Pflanzmaßnahmen gilt die gleiche Weise:

- Die Pflanzungen sind entsprechend der Listen zu wählen. Ausnahme: extreme Standorte im Straßenraum und an Wänden.
- Alle Pflanzungen sind dauerhaft anzulegen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18916, 18917 und 18920 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Carportbegrünung

Carports sind mit standortgerechten Kletter-, Schling- oder Rankpflanzen dauerhaft zu begrünen. Die Pflanzen sind unmittelbar in den Boden zu pflanzen und so anzuordnen, daß eine flächendeckende Wirkung erzielt wird. Pflanzart und Pflanzqualität sind der Liste „Kletterpflanzen“ zu entnehmen.

Hecken

Als Einfriedungen der Grundstücksgrenzen sind lebende Hecken zu verwenden. Die Hecken sind mit mindestens drei Gehölzarten je 10m anzulegen und zu pflanzen. Pflanzart und Pflanzqualität sind der Liste „Heckenpflanzen“ zu entnehmen.



**Zeichenerklärung:**

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
- Straßenverkehrsfläche (vorh.)
- geplante Mischverkehrsfläche (Öffentlich)
- geplante Grenzen
- Gebäude mit Firstrichtung
- Flächen für Gehrechte zu Gunsten der Gemeinschaft der Anwohner (§ 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB)
- Spielplatz als Gemeinschaftsanlage (§ 9, Abs. 1, Nr. 22 BauGB)
- Satteldach
- Carport mit Flachdach FD
- Stellplätze (§ 9, Abs. 1, Nr. 4 BauGB)
- Geh- und Leitungsrechte zu Gunsten der Gemeinschaft der Anwohner (§ 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB)
- Gemeinschaftsstellplätze und Carports FD mit Gebäudeordnung
- GRZ, Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- Geschossigkeit (§ 20 (1) BauNVO)
- GFZ, Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20, BauNVO)
- geschlossene Bauweise (§ 22, BauNVO)
- Satteldach
- ZD Zeltdach, alternativ auch Satteldach zulässig
- 36°-45°
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB)
- Erhaltung: Bäume (gem. § 9, Abs. 1, Nr. 25b BauGB)
- Erhaltung: Sträucher, (gem. § 9, Abs. 1, Nr. 25b BauGB)
- Anpflanzen von Baum I. und II. Ordnung (gem. § 9, Abs. 1, Nr. 25 a BauGB) sowie Ergänzungspflanzungen (und Saumitalpflanzungen) (gem. § 9, Abs. 1, Nr. 25b BauGB)
- Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen II. Ordnung (und Saumitalpflanzung) „Gehölzanzpflanzung“ (gem. § 9, Abs. 1, Nr. 25 a BauGB)

PLANUNGSRECHTLICHE UND SONSTIGE FESTSETZUNGEN

8.0 Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- Gartenfläche, naturnah, (Ga. n.): Auf Grundstücksflächen der Häuser 15, 26, 29, 30 und 31 ist eine bis 6 m breite Fläche, naturnah anzulegen, d. h. Anpflanzen von standortgerechten und heimischen Sträuchern und Bäumen II. Ordnung sowie Saumitalpflanzung.

- Gartenfläche, strukturiert, (Ga. st.): Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind naturnah zu gestalten, d. h. ausschließlich Verwendung von standortgerechten und heimischen Pflanzen. Anlage von gut strukturierten Gehölz- und Gebüschfluren, Wildstaude- und Wildgräserflächen sowie Extensiv-Gebrauchsrasen-Flächen. (zu verwendende Pflanzen, siehe entsprechende Listen)

- Baumanpflanzung, Hochstammplanpflanzung von standortgerechten Bäumen I. und II. Ordnung
- Gehölzanzpflanzung, (Geh.) – von heimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen II. Ordnung (Feldgehölz)
- Ergänzungspflanzung – ergänzende Unterpflanzung sowie Saumanpflanzung von bestehendem Gebüsch und Gehölz
- Gehölzanzpflanzung (Sträucher) – von heimischen, standortgerechten flachwüchsigem Sträuchern und Saumitalpflanzung (entlang des Bahndammes)
- Mulden-Rinnen-System (naturnah) – Anpflanzung (sowie Einsatz) von heimischen, standortgerechten Gräsern, Stauden und Buschweiden
- Gewässeranderrandstreifen (Uferanderrandstreifen) (zu entwickelnder), (U) – u. a. Initialpflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen, Stauden und Gräsern
- Mulden (naturnah) – u. a. Initialpflanzungen von heimischen, standortgerechten Gräsern, Stauden und Gehölzen

- Für alle Anpflanzungen gilt: Pflanzart, Pflanzqualität, (Pflanzung) siehe entsprechende Liste

Bodenschutz gemäß § 202 BauGB

Schutz des Mutterbodens. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Oberbodenfläche, ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verschichtung oder Verfestigung zu schützen.

1.0 Die Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 3 BauGB)

Grundflächenzahl: GRZ 0,40  
Geschossflächenzahl: GFZ 0,80

Zahl der zulässigen Vollgeschosse: (§ 16 Abs. 2, Nr. 3 BauGB)

Geplante Nutzung siehe nebenstehende Tabelle (Planungsbasis). Abweichung von der Tabelle sind nachfolgenden Ausnahmen möglich:

a) in der Breite +1,0-5,0 m  
b) in der Tiefe + 3,00 m wenn folgende Festsetzungen eingehalten werden:

a) die Grundflächenzahl (GRZ) 0,40 nicht überschritten wird.  
b) die Gesamtzahl von 31 Gebäuden nicht unterschritten wird.  
c) die Grenzen des Grundstückes Objekte 24 und des Gemeinschaftsspielplatzes nicht verändert werden.  
d) die rechte Grenze der Objekte 28 und 30 wegen der zwingenden Lage der Regenwasserflüsse nicht in östliche Richtung verschoben wird.

e) die Gesamtlänge der Häuser 4-10 (Riegelbauung) nicht verkleinert wird.  
f) die Lage der Durchfahrt und des Durchgangs nicht verändert wird.

Die in der Tabelle angegebenen max. Höhen (§ 16 Abs. 2, Nr. 4 BauNVO) sind dem Geländeelevation angepasst und beziehen sich auf die Windhöhe von OKFF EG bis zum Scheitelpunkt mit der Dachhaut. Die angegebenen OKFF EG Werte je Gebäude dürfen um max. +/- 0,5 über- bzw. unterschritten werden. Bei der Riegelbauung 4-10 dürfen die Werte aus schallschützenden Gründen nur überschritten werden.

3.0 Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen (§ 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB)

3.1 Maßnahmen gegen Verkehr- und Schienenverkehrslärm

In gesamten Planungsbereich sind wegen der Überschreitung der Geräuschimmissions-Nichtwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) nur ein Gebäuderegels 4-10 Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich. Der Gebäuderegels übertrifft für die internen Bereiche schallschützende Funktionen.

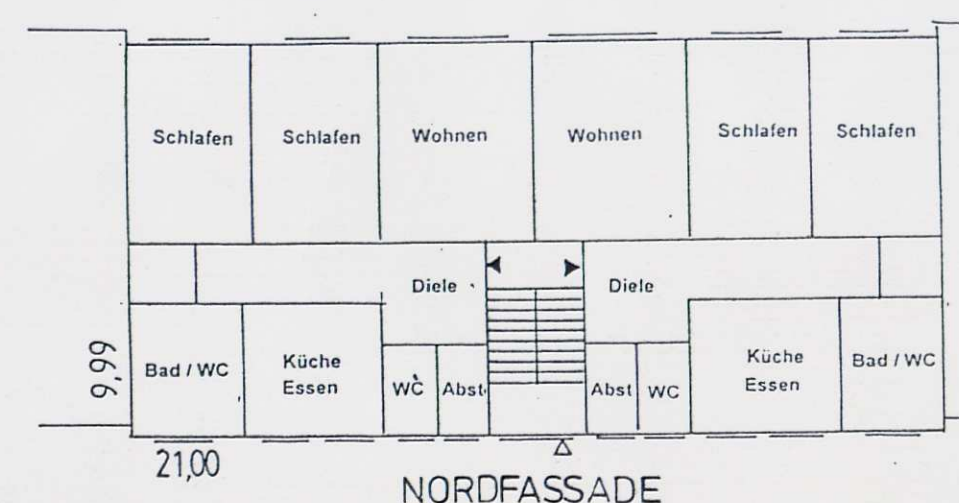
Die Gesamtlänge der Riegelbauung darf nicht verkürzt werden. Die Gebäudehöhe von OKFF EG bis zum Scheitelpunkt Wind mit der Dachhaut darf auf der Nordseite 6,00 m nicht überschritten werden.

Die Firsthöhe muß mindestens 11,00 m über OKFF EG liegen

Im Bereich der Nordfassade der Riegelbauung (4-10) sind grundsätzlich keine Balkone und Schließräume zulässig, ausnahmsweise sind sie zulässig, wenn sie dort keine Fenster haben.

Fenster von Räumen, wie z.B. Abstellräume, Hauswirtschaftsräume, Flure, Dielen, WC, Bäder und Küchen sind an jeder Fassadenseite des Gebäuderegels zulässig.

Grundrißbeispiel:



In den östlich und westlich gelegenen Gebäudefassaden des Gebäuderegels sind Fenster von Wohn- und Schlafräumen zulässig, wenn durch passive Schallschutz-Maßnahmen (Schallschutzwand/-konstruktionen mit integrierter schallgedämmter Lüftungseinrichtung für Schlafräume) sichergestellt wird, daß folgende Immissionspegel (Mittlungspegel nach Richtlinie VDI 2719) eingehalten werden:

- 1. Schlafräume nachts in Allgemeinen Wohngebieten 25 dB(A)
- 2. Wohnräume tags in Allgemeinen Wohngebieten 30 dB(A)

Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind auf Grundlage konkreter Grundbedingungen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren gemäß des Bundesgesetzes des Nordrhein-Westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen vom 24.09.90 (MBl. NW, S. 1448) nachzuweisen.

3.2 Schallschuttschichtverkleidung der Durchfahrt und des Durchgangs.

Zur Verminderung der Schalldurchdringung durch die Gebäude durchfahrt bzw. den Durchgang im Bereich des entlang der nördlichen VE-Planungsebene gelegenen Gebäuderegels 4-10 sind schallschützende Wand- und Deckenverkleidungen mit einem mittleren Schallschuttschichtvermögen von  $\alpha_w = 0,7$  (bezogen auf den Frequenzbereich f = 250 – 4000 Hz) vorzusehen.

4.0 Flächen für Nebenanlagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Carports (inneres Baugelände) Je Wohnung ist ein Stellplatz anzulegen. Die Carports der Häuser 2, 3, 11, 14 - 23 und 25-31 sind auch als Carport mit Abstellraum auszuführen.

5.0 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

Die Stellplätze und Carports entlang des Bahndammes und der Straße Am Winkelstück sind Gemeinschaftsstellplätze und dienen der Nutzung durch die Anlieger. Auf die mit Nummern gekennzeichneten Stellplätze und Carports werden Nutzungsrechte für die bezifferten Wohnungen eingetragenen. Sie dienen dem Stellplatzzweck.

Je Wohnung ist ein Stellplatz erforderlich.

6.0 Gestaltung

- Dachdeckung mit Dachpfannen in grau, anthrazit oder granit.
- Falzdeckungen aus Titanzink sind ebenfalls zulässig.
- Dachaufbauten sind mit Flach- oder geneigtem Dach zulässig.
- Energetische Dach- und Wandelemente zur solaren Nutzung sind zulässig.
- Wandflächen getupft in weiß bis farbig mit dem Hellwertwert von 40-70.
- Fassaden einzelner Gebäude, von Doppelhausanlagen oder von Reihenhausgruppen können, für das Baugelände einheitlich, geneigtlich mit dem OSB-C-Fassadenprofil aus Fichte oder Kiefer hergestellt werden. Alternative Profile sind einheitlich möglich.
- Fenster und Hofflächen in weiß bis farbig mit dem Hellwertwert 20-60.
- An den geputzten Häusern sind Teilverkleidungen bis 40 % der Außenflächen aus Holz (im Baugelände einheitliche Profile) oder Zink-Falz- bzw. Paneelechnik möglich.
- Dachrinnen und Fallrohre aus Zink.

Nutzung GRZ/GFZ, Fußbodenhöhen EG, Gebäudehöhen und Stellplatzanforderungen.

Haus	GRZ <sup>1)</sup> max. 0,40	GFZ max. 0,8 § 18 BauNVO	OKFF EG max. m.ÜB. § 18 BauNVO	Gebäudehöhe <sup>2)</sup> Art der Nutzung max. m.ÜB. § 18 BauNVO	Wohnschichten <sup>3)</sup> Stütz- und Stütz-Decken	Carport <sup>4)</sup> Stütz- und Stütz-Decken
1	0,20	0,60	130,50	6,50	6 WE	3+3
2	0,22	0,44	130,30	6,50	1 WE	1+1
3	0,20	0,40	130,30	6,50	1 WE	1+1
4	0,25	0,70	129,50	6,50	6 WE	3+3
5	0,40	0,80	129,00	6,50	6 WE	3+3
6	0,40	0,80	129,00	6,50	6 WE	3+3
7	0,40	0,80	129,50	6,50	6 WE	3+3
8	0,40	0,80	129,50	6,50	6 WE	3+3
9	0,40	0,80	129,00	6,50	6 WE	3+3
10	0,40	0,80	129,00	6,50	6 WE	3+3
11	0,28	0,56	129,50	6,50	1 WE	1+1
12	0,34	0,68	129,50	6,50	1 WE	1+1
13	0,34	0,68	129,50	6,50	1 WE	1+1
14	0,23	0,46	129,50	6,50	1 WE	1+1
15	0,29	0,58	130,50	6,50	2 WE	2+1
16	0,31	0,62	130,00	6,50	1 WE	1+1
17	0,34	0,68	130,00	6,50	1 WE	1+1
18	0,39	0,78	131,00	6,50	1 WE	1+1
19	0,37	0,74	131,00	6,50	1 WE	1+1
20	0,35	0,70	130,50	6,50	1 WE	1+1
21	0,36	0,72	130,50	6,50	1 WE	1+1
22	0,32	0,64	131,50	6,50	2 WE <sup>1)</sup>	2+1
23	0,28	0,56	131,50	6,50	2 WE <sup>1)</sup>	2+1
24	0,40	0,80	132,00	6,50	1 WE	1+1
25	0,22	0,44	131,50	6,50	2 WE <sup>1)</sup>	2+1
26	0,32	0,64	131,50	6,50	2 WE <sup>1)</sup>	2+1
27	0,37	0,74	131,50	6,50	1 WE	1+1
28	0,35	0,70	131,50	6,50	1 WE	1+1
29	0,23	0,46	131,50	6,50	1 WE	1+1
30	0,22	0,44	131,50	6,50	1 WE	1+1
31	0,20	0,44	131,00	6,50	2 WE	2+1

Stellplätze und Carports gesamt: 130  
Gemeinschaftsstellplätze 130 - 110 = 20

Zeichenerklärung:

- Anpflanzen von Sträuchern (Sträucher) (und Saumitalpflanzung) „Gehölzanzpflanzung“ (gem. § 9, Abs. 1, Nr. 25 a BauGB)
- Gartenfläche, naturnah - Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen II. Ordnung (Saumitalpflanzung) (gem. § 9, Abs. 1, Nr. 25 a BauGB)
- Gartenfläche, strukturiert - Anpflanzen von Sträuchern, Wildstaude- und Wildgräserflächen sowie Extensiv-Gebrauchsrasen - Flächen (gem. § 9, Abs. 1, Nr. 25 a BauGB)
- Hochstammföhre, (zu entwickelnde)
- Uferanderrandstreifen
- Naturnah Regenrückhalte - Mulde
- Drosselbauwerk
- Brücke
- „Mulden - Rinnen - System (naturnah)“, Anpflanzung (sowie Einsatz) von Wildgräsern und -stauden und Sträuchern ebenfalls Geh- und Leitungsrechte zugunsten der Stadtentwässerung Schwerte

Die Planunterlagen Stimmt mit dem Ort, best. Vermessungsplan Dortmund, 18.05.98

Die Festlegung der Planung ist geometrisch eindeutig.

Öffentlich Best. Verm.-Ing.

Schwerte, 19.05.1998

Für die Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes:

GWG Wohnungsbau und Verwaltungsgesellschaft mbH, Rathausstraße 24 a, 58239 Schwerte

Stadt Schwerte

GWG SCHWERTE

Gemarkung: Villigst  
Flur (FK): 6  
Flurstücke: 521, 186 / 96 und 166 / 91 teilweise

VORHABEN UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 6

„AM ZIEGELOFEN“ M. 1 : 500

Teil A, Teil B umseitig

Übersichtsplan M. 1 : 10000

Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in der zur Zeit geltenden Fassung

Baunutzungsordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 in der z. Z. geltenden Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.95 in der zur Zeit geltenden Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) vom 14.07.1984 in der zur Zeit geltenden Fassung

Planzonenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 in der z. Z. geltenden Fassung

Mehrerenentscheidungen zum Baugesetzbuch (BauGB - Mobilheim) vom 23.04.1993 (BGBl. I S. 622) in der zur Zeit geltenden Fassung