

The map shows a residential area with three main houses:

- Haus 1** (red outline): Located in the upper right, with a plot area of 540 and a sub-plot area of 22. It is surrounded by plots 1088, 1087, 108, 119, 122, 360, 368, 1028, and 1059.
- Haus 2** (blue outline): Located in the middle right, with a plot area of 32.4 and a sub-plot area of 22. It is surrounded by plots 119, 122, 360, 368, 1028, and 1059.
- Haus 3** (green outline): Located in the lower right, with a plot area of 20.8 and a sub-plot area of 20.5. It is surrounded by plots 121/3, 121/4, 121/5, 121/6, 121/7, 121/8, 121/9, 121/10, 121/11, 121/12, 121/13, 121/14, 121/15, 121/16, 121/17, 121/18, 121/19, 121/20, 121/21, 121/22, 121/23, 121/24, 121/25, 121/26, 121/27, 121/28, 121/29, 121/30, 121/31, 121/32, 121/33, 121/34, 121/35, 121/36, 121/37, 121/38, 121/39, 121/40, 121/41, 121/42, 121/43, 121/44, 121/45, 121/46, 121/47, 121/48, 121/49, 121/50, 121/51, 121/52, 121/53, 121/54, 121/55, 121/56, 121/57, 121/58, 121/59, 121/60, 121/61, 121/62, 121/63, 121/64, 121/65, 121/66, 121/67, 121/68, 121/69, 121/70, 121/71, 121/72, 121/73, 121/74, 121/75, 121/76, 121/77, 121/78, 121/79, 121/80, 121/81, 121/82, 121/83, 121/84, 121/85, 121/86, 121/87, 121/88, 121/89, 121/90, 121/91, 121/92, 121/93, 121/94, 121/95, 121/96, 121/97, 121/98, 121/99, 121/100, 121/101, 121/102, 121/103, 121/104, 121/105, 121/106, 121/107, 121/108, 121/109, 121/110, 121/111, 121/112, 121/113, 121/114, 121/115, 121/116, 121/117, 121/118, 121/119, 121/120, 121/121, 121/122, 121/123, 121/124, 121/125, 121/126, 121/127, 121/128, 121/129, 121/130, 121/131, 121/132, 121/133, 121/134, 121/135, 121/136, 121/137, 121/138, 121/139, 121/140, 121/141, 121/142, 121/143, 121/144, 121/145, 121/146, 121/147, 121/148, 121/149, 121/150, 121/151, 121/152, 121/153, 121/154, 121/155, 121/156, 121/157, 121/158, 121/159, 121/160, 121/161, 121/162, 121/163, 121/164, 121/165, 121/166, 121/167, 121/168, 121/169, 121/170, 121/171, 121/172, 121/173, 121/174, 121/175, 121/176, 121/177, 121/178, 121/179, 121/180, 121/181, 121/182, 121/183, 121/184, 121/185, 121/186, 121/187, 121/188, 121/189, 121/190, 121/191, 121/192, 121/193, 121/194, 121/195, 121/196, 121/197, 121/198, 121/199, 121/200, 121/201, 121/202, 121/203, 121/204, 121/205, 121/206, 121/207, 121/208, 121/209, 121/210, 121/211, 121/212, 121/213, 121/214, 121/215, 121/216, 121/217, 121/218, 121/219, 121/220, 121/221, 121/222, 121/223, 121/224, 121/225, 121/226, 121/227, 121/228, 121/229, 121/230, 121/231, 121/232, 121/233, 121/234, 121/235, 121/236, 121/237, 121/238, 121/239, 121/240, 121/241, 121/242, 121/243, 121/244, 121/245, 121/246, 121/247, 121/248, 121/249, 121/250, 121/251, 121/252, 121/253, 121/254, 121/255, 121/256, 121/257, 121/258, 121/259, 121/260, 121/261, 121/262, 121/263, 121/264, 121/265, 121/266, 121/267, 121/268, 121/269, 121/270, 121/271, 121/272, 121/273, 121/274, 121/275, 121/276, 121/277, 121/278, 121/279, 121/280, 121/281, 121/282, 121/283, 121/284, 121/285, 121/286, 121/287, 121/288, 121/289, 121/290, 121/291, 121/292, 121/293, 121/294, 121/295, 121/296, 121/297, 121/298, 121/299, 121/300, 121/301, 121/302, 121/303, 121/304, 121/305, 121/306, 121/307, 121/308, 121/309, 121/310, 121/311, 121/312, 121/313, 121/314, 121/315, 121/316, 121/317, 121/318, 121/319, 121/320, 121/321, 121/322, 121/323, 121/324, 121/325, 121/326, 121/327, 121/328, 121/329, 121/330, 121/331, 121/332, 121/333, 121/334, 121/335, 121/336, 121/337, 121/338, 121/339, 121/340, 121/341, 121/342, 121/343, 121/344, 121/345, 121/346, 121/347, 121/348, 121/349, 121/350, 121/351, 121/352, 121/353, 121/354, 121/355, 121/356, 121/357, 121/358, 121/359, 121/360, 121/361, 121/362, 121/363, 121/364, 121/365, 121/366, 121/367, 121/368, 121/369, 121/370, 121/371, 121/372, 121/373, 121/374, 121/375, 121/376, 121/377, 121/378, 121/379, 121/380, 121/381, 121/382, 121/383, 121/384, 121/385, 121/386, 121/387, 121/388, 121/389, 121/390, 121/391, 121/392, 121/393, 121/394, 121/395, 121/396, 121/397, 121/398, 121/399, 121/400, 121/401, 121/402, 121/403, 121/404, 121/405, 121/406, 121/407, 121/408, 121/409, 121/410, 121/411, 121/412, 121/413, 121/414, 121/415, 121/416, 121/417, 121/418, 121/419, 121/420, 121/421, 121/422, 121/423, 121/424, 121/425, 121/426, 121/427, 121/42

Beispiel 1: Erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenwand im IVg (EG)

DIN 4109
LPB

Room Category	Rw, res [dB]
II	30
III	35
IV	40
V	45

Beispiel 2: Erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenwand im IIg (OG)

DIN 4109
LPB

Room Category	Rw, res [dB]
II	30
III	35
IV	40
V	45

Beispiel 3: Erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenwand im IIIg (2 OG)

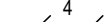
DIN 4109
LPB

Room Category	Rw, res [dB]
II	30
III	35
IV	40
V	45

Beispiel 4: Erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenwand im IVg (3 OG / Stufteigeschoss)

DIN 4109
LPB

Room Category	Rw, res [dB]
II	30
III	35
IV	40
V	45

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)									
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	WA Allgemeines Wohngebiet								
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)	0,4 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO) 1,2 Geschossflächenzahl (§ 19 Abs. 2 BauNVO) III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß GH Gebäudehöhe als Höchstmaß								
3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	 Baugrenze								
4. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 25a und b BauGB)	 zu erhaltender Baum								
5. Weitere Festsetzungen, sonstige Darstellungen	 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  Tiefgarage  Vermahlung  Nordpfeil  siehe Textliche Festsetzungen								
6. Festsetzungen auf Grundlage der Landesbauordnung (BauO NRW)	FD Flachdach								
7. Bestandsdarstellung	 Flurstücksgrenze, Grenzpunkt  Flurstücksnummer  Bestandsgebäude  Nebengebäude Bestand  Hausnummern  entfallendes Gebäude								
8. Füllschema Nutzungsschablone	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Art der baulichen Nutzung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>GAZ</td><td>GFZ</td> </tr> <tr> <td>Anzahl Vollgeschosse</td><td>Bauweise</td> </tr> <tr> <td>maximale Gebäudehöhe</td><td>Dachform</td> </tr> </tbody> </table>	Art der baulichen Nutzung		GAZ	GFZ	Anzahl Vollgeschosse	Bauweise	maximale Gebäudehöhe	Dachform
Art der baulichen Nutzung									
GAZ	GFZ								
Anzahl Vollgeschosse	Bauweise								
maximale Gebäudehöhe	Dachform								
II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)									
A. Planungsrechtliche Festsetzungen									
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)	Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger mit dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet hat.								
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)	Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist der Planzeichnung zu entnehmen (vgl. Ziff. 2 der zeichnerischen Festsetzungen). Als Gebäudehöhe gilt der Schnittpunkt zwischen dem aufgehenden Mauerwerk (Außenwand) und der Oberkante der Attika. Die Wandhöhe beinhaltet das Maß des Sockels. Staffelgeschosse werden nicht auf die hier definierte Wandhöhe angerechnet.								
3. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Fahrradstellplätzen und Müllstandorten oberirdisch unzulässig.								
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Materialien, wie zum Beispiel wasserdurchlässigen Betonsteinen, Rasenfugenpflaster oder wassergebundener Decke auszuführen.								
5. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)									
5.1 In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen (Beispiele 1 - 4) müssen Außenbauteile (einschließlich Fenster) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen die folgenden Schalldämmmaße nach DIN 4109 Tab. 6 einhalten. Die Außenbauteile von Haushaltsräumen, Küchen und Bädern sind von diesen Anforderungen ausgenommen. Ausnahmsweise kann eine Minderung des erforderlichen Schalldämmmaßes auf die unten angegebenen Anforderungen der Lärmpegelbereiche im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf Grundlage eines Schallschutzgutachtens und unter Einhaltung der DIN 4109 zugelassen werden. Die Wohn- und Aufenthaltsräume sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, sofern der schalltechnische Verträglichkeitsnachweis im Baugenehmigungsverfahren dies erfordert.									
Lärmpegelbereich I (LPB I) (maßgeblicher Außenlärmpegel < 55 dB) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen (inkl. Schlaf- und Kinderzimmer) nach DIN 4109, Tab. 8:	Erforderliches Schalldämmmaß von Außenbauteilen: erf. R'w, res = 30 dB								
Lärmpegelbereich II (LPB II) (maßgeblicher Außenlärmpegel 56 - 60 dB) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen (inkl. Schlaf- und Kinderzimmer) nach DIN 4109, Tab. 8:	erf. R'w, res = 30 dB erf. R'w, res = 35 dB								
Lärmpegelbereich III (LPB III) (maßgeblicher Außenlärmpegel 61 - 65 dB) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen (inkl. Schlaf- und Kinderzimmer) nach DIN 4109, Tab. 8:	erf. R'w, res = 35 dB erf. R'w, res = 40 dB								
Lärmpegelbereich IV (LPB IV) (maßgeblicher Außenlärmpegel 66 - 70 dB) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen (inkl. Schlaf- und Kinderzimmer) nach DIN 4109, Tab. 8:	erf. R'w, res = 40 dB erf. R'w, res = 45 dB								
Lärmpegelbereich V (LPB V) (maßgeblicher Außenlärmpegel 71 - 75 dB) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen (inkl. Schlaf- und Kinderzimmer) nach DIN 4109, Tab. 8:	erf. R'w, res = 45 dB erf. R'w, res = 50 dB								
5.2 An den  gekennzeichneten Bereichen (Südfassaden der Kopfgebäude) sind Außenworbereiche (Balkone / Loggien / Wintergärten) ohne zusätzliche schallschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallschirmende Maßnahmen für die Außenworbereiche können z.B. die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzwänden im Nabereich oder erhöhte Brüstungen vorgesehen sein. Es ist mit den Maßnahmen sicherzustellen, dass für die jeweiligen Außenworbereiche 60 dB(A) unterschritten werden.									
6. Gründungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	Für sämtliche durch die Baumaßnahme zu fallenden Bäume, die der Baumschutzsatzung der Stadt Schwerte unterliegen, sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen und zu pflegen.								
B Örtliche Bauvorschriften nach BauO NW gemäß § 86 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB									
Dachform:									
Es ist ein Flachdach (flachgeneigtes Dach) vorzusehen. Staffelgeschosse bzw. Dachaufbauten sind mit einer maximalen Höhe von 3,5 m zulässig. Auf dem westlichen Gebäudeteil des Hauses 1 (vgl. ) ist kein Staffelgeschoss zugelassen.									
Freiflächen:									
Die Freiflächen sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Fußwege, Tiefgaragenzufahrt, Fahrradstellflächen) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.									

Satzung