

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 BauGB i.V.m. mit der BauNVO und der PlanZV)

- Art der baulichen Nutzung**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO)
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß z.B. 0,4
 - GH_{max} max. Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (NHN)
- Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
 - ED Einzel- und Doppelhäuser
 - Baugrenzen
- Stellplätze und Garagen**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - ST Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Verkehrsflächen**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)
 - Zweckbestimmung: Fußweg
 - Verkehrsgrün
- Flächen für Versorgungsanlagen**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für Versorgungsanlagen
 - ⚡ mit der Zweckbestimmung Elektrizität

- Grünflächen**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - öffentliche Grünfläche
- Flächen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: freiwachsende Heckenstruktur (siehe Festsetzung 5.1.2)
 - Umgrenzung von Flächen mit Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Baumerhalt
- Sonstige Planzeichen**
(gemäß § 9 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB)
- Gestalterische Festsetzungen**
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)
 - FD Flachdach
 - SD Satteldach
- Darstellungen ohne Festsetzungscharakter**
 - mögliche Verortung öffentlicher Stellplätze bzw. privater Parkplätze
 - Gebäudeabriss
 - Bemaßung
- Bestandsdarstellungen**
 - Bestandsgebäude
 - Flurstück
 - 439 Flurstücksnummer
 - 107,50 Bestandshöhen über NHN

Die Höhenangaben über Normalhöhennull (NHN) dieses Bebauungsplanes beziehen sich auf die aktuell gültigen Höhen im Deutschen Höhenhauptnetz 2016 (NHN2016)

Geometrische Eindeutigkeit
Die Planunterlage, Stand entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Schwerte, den

Vermessungsbüro

Aufstellung
Gem. § 2 Abs. 1 BauGB ist die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch den Ausschuss für Planen, Bauen und Wohnen des Rates der Stadt Schwerte beschlossen worden.
Der Aufstellungsbeschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schwerte, den

Axourgos
Der Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung
Gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit - Unterrichtung und Erörterung - in Form einer Bürgerversammlung am sowie Aushang vom bis einschließlich statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom

Schwerte, den

Axourgos
Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat dieser Bebauungsplan mit Begründung vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schwerte, den

Axourgos
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Gem. § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Schwerte am diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen sowie die Begründung hierzu.

Schwerte, den

Axourgos
Der Bürgermeister

Planaufertigung
Es bestätigt, dass dieser vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Ratsbeschluss vom übereinstimmt und das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungs- verordnung NW durchgeführt wurde.
Hiermit wird dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ausgefertigt.

Schwerte, den

Axourgos
Der Bürgermeister

Schlussbekanntmachung / Rechtskraft
Der Satzungsbeschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Gem. § 10 Abs. 3 BauGB tritt mit der Bekanntmachung dieser Bebauungsplan in Kraft. Dieser Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus bereitgehalten.

Schwerte, den

Axourgos
Der Bürgermeister

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

- Art der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet**
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind allgemein zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind nicht zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für die Verwältung,
 - Tankstellen,
 - Gartenbaubetriebe.
 - Maß der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)
 - Höhe baulicher Anlagen**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO
Die Gebäudehöhe wird definiert als oberster Gebäudeabschluss (Attika bei Flachdächern bzw. First bei Satteldächern).
Bezugspunkte im Bereich der Erschließung werden im weiteren Verfahren ergänzt.
Die max. Höhe der Oberkante darf durch technisch notwendige Dachaufbauten um max. 3 m überschritten werden. Diese müssen in ihrer Höhe vom Gebäuderand zurücktreten.
 - Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
Die rückwärtige Baugrenze der Allgemeinen Wohngebiete, d.h. die dem Vorgarten abgewandte Baugrenze, darf ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Terrassen, offene Terrassenüberdachungen und Wintergärten um bis zu 3,0 m überschritten werden.
Die Baugrenzen, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, dürfen bis zur vorgelagerten Erschließungsfläche durch Wärmepumpen, Zufahrten zu Stellplätzen bzw. zu Garagen vollständig, in der fortgeführten Breite des Stellplatzes oder der Garage, überschritten werden.
Sämtliche unbebaute Flächen der Baugrundstücke mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen und Terrassen sind unversiegelt anzulegen und zu begrünen. Die notwendigen Zuwegungen und befestigten Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
 - Verkehrsfläche**
(gem. § 9 Abs. 11 BauGB)
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind Parkplätze vorzuhalten.
 - Stellplätze, Garagen und Flächen für Nebenanlagen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind Garagen/Carports und ihre Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen/ Carports müssen, gemessen von der Frontseite der Garagen bzw. Carports einen Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. In den als Vorgarten gesondert gekennzeichneten Bereichen sind je Gebäude Teilflächen je eines Stellplatzes zulässig, sofern dieser eine Garage/Carports oder eines weiteren Stellplatzes im Bauwisch vorgelagert ist.
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Stellplätze zusätzlich in den gesondert festgesetzten Flächen zulässig.
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 ist je Wohngebäude maximal eine Wohneinheit zulässig.
 - Flächen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
 - Neuanpflanzung**
 - Pfanzmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum**
Innerhalb der öffentlichen Straßenräume sind mindestens xx standortgerechte, heimische Laubbäume in der Qualität Hochstamm, Solitär-Baum, 4 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 20-25 cm gemäß nachfolgender Pflanzliste anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Baumscheibe darf ein lichtetes Innenmaß von 2,50 x 2,50 m nicht überschreiten.
Die genauen Standorte sind mit dem Planungsamt der Stadt Schwerte abzustimmen.
Die Auswahl der Gehölzarten erfolgt unter Berücksichtigung der nebenstehenden Pflanzliste. Eine Pflanzliste wird im weiteren Verfahren ergänzt.
Artenvorschläge: Werden im weiteren Verfahren ergänzt.
 - Heckenstruktur als Grundstückseinfriedung**
Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche ist eine mindestens einreihige, max. zwei Meter hohe Hecke aus standortgerechten, heimischen Baum-/Straucharten als Grundstückseinfriedung herzustellen. Die Hecke kann grundstückseitig durch einen Zaun ergänzt werden.
Artenvorschläge: Werden im weiteren Verfahren ergänzt.
 - Dachbegrünung**
Alle Flachdächer von neu zu errichtenden baulichen Anlagen sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Substratschicht beträgt 12 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Terrassen und Zuwegungen sowie verglaste Flächen und technische Aufbauten.
Bei extensiver Dachbegrünung sind artenreiche, rasenbildende Arten, die Extremstandorte tolerieren, zu verwenden.
 - Erhaltung**
 - Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Die in den Pflanzungsflächen vorhandene Bepflanzung ist sachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist die Bepflanzung gleichwertig unter Berücksichtigung der nebenstehenden Pflanzliste zu ersetzen.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(gemäß § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- Dachgestaltung**
Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper: Im Plangebiet sind Flachdächer sowie Satteldächer zulässig. Ein Dach gilt als Flachdach, wenn es eine maximale Dachneigung von 10 % aufweist. Ein Satteldach ist mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zulässig.
- Vorgärten**
Vorgartenbereiche sind mit Ausnahme der erforderlichen Zuwegungen bzw. Zufahrten und Stellplätze sowie Standorten für die Abfallentsorgung oder Wärmepumpen von Versiegelung freizuhalten und zu begrünen. Die notwendigen Zuwegungen und befestigten Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
Mülltonnenstandplätze sind mit Hecken oder begrüntem Mauern zum Straßenraum optisch abzuschirmen. Mauern sind mit ihren sichtbaren Außenflächen in Farbe und Material auf das Hauptgebäude des jeweiligen Grundstückes abzustimmen.
Als nicht begrünzte im Sinne dieser Festsetzung gelten insbesondere solche Flächen, die als Steingärten, bzw. flächige Aufschüttung oder Auffüllung mit Sand, Splitt, Kies, Steinen oder vergleichbar, nicht organischen Materialien ausgeführt werden. Nicht zulässig sind demnach Schottergärten, Steinbeete sowie Vergleichbares. Die Aufschüttung mit Erde und Mutterboden ist zulässig.

IV. HINWEISE

- Artenschutz**
Wird im weiteren Verfahren ergänzt.
Kampfmittelvorkommen
Wird im weiteren Verfahren ergänzt.
- Denkmalpflege und Bodennachholologie**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenbefunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen 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 Entwicklungsstätte 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 NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstückes, 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 NRW).
Wird im weiteren Verfahren ergänzt.
- Einsichtnahme von Vorschriften**
Soweit in diesem Planverfahren auf DIN-Verfahren und Richtlinien Bezug genommen worden ist, können diese bei Bedarf im Planungsamt der Stadt Schwerte, Rathaus I, Rathausstraße 31, 58239 Schwerte eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
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. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV.NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV.NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 656), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490)
Planungssicherungsgesetz (PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353)

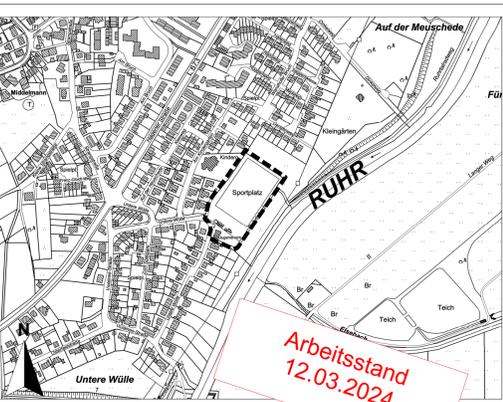


Stadt Schwerte

Bebauungsplan Nr. 203

"Wohnbebauung Untere Wülle"

- Vorentwurf -



Stadt Schwerte Amt für Stadtplanung	Entwurfsvorbereitung postwelters partners Architekten & Stadtplaner
Maßstab: 1:500	Arndtstraße 37 D-44135 Dortmund Fon +49 231 47 73 48-60 info@post-welters.de
Datum: 29.02.2024	