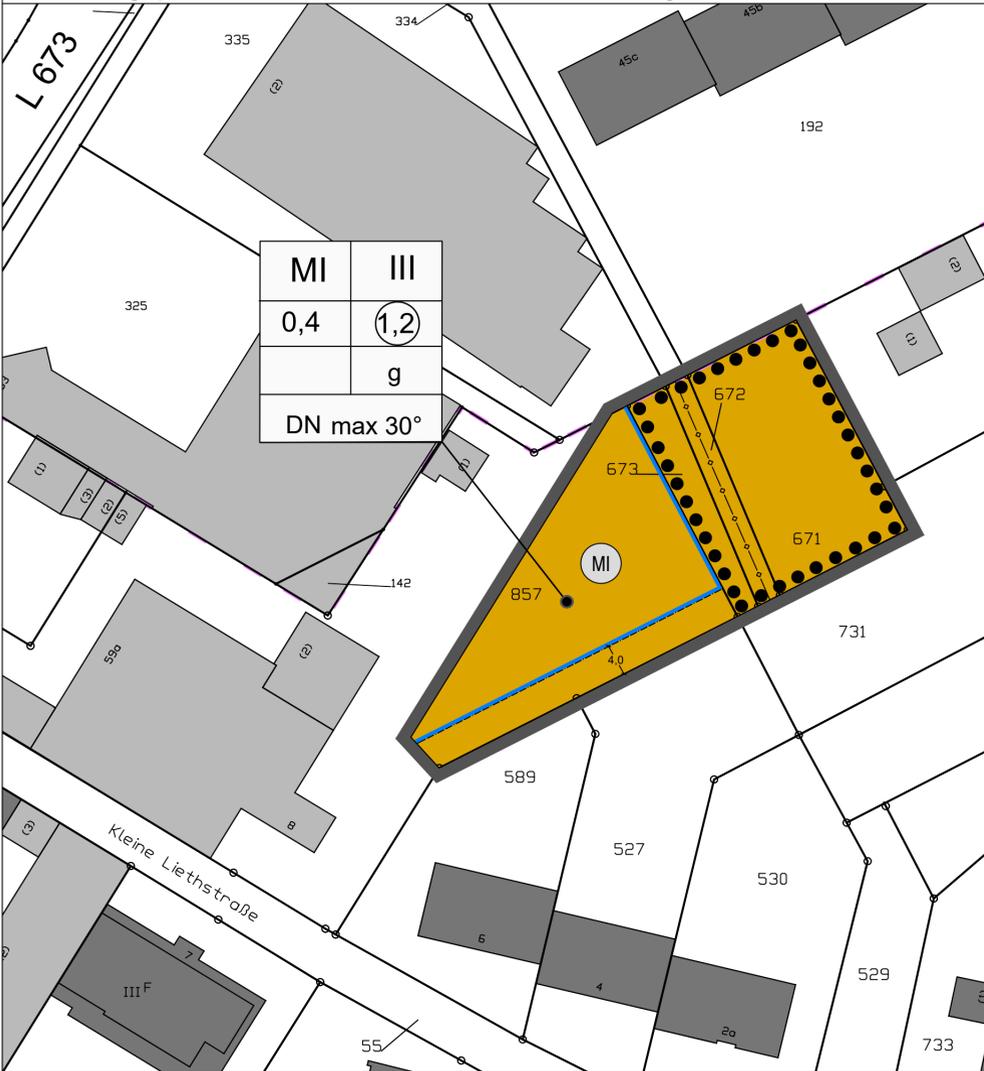


# Bebauungsplan Nr. 35 "Auf der Liethe" - 1. Änderung



## Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

### I. Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



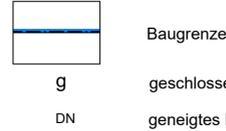
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

0.4 Grundflächenzahl (GRZ)

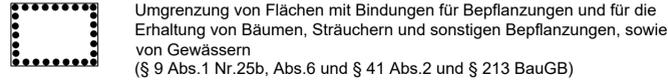
1.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



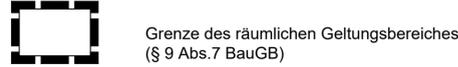
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)



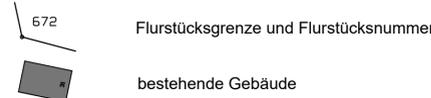
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)



- Sonstige Planzeichen



### Bestandsübernahmen und sonstige erläuternde Darstellungen



### II. Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO  
Im Mischgebiet (MI) werden die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nummer 2) gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO

- 1.1 Grundfläche Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu 60 v.H. überschritten werden.

- 1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 und 3 BauGB i.V.m. §§22-23 BauNVO  
Untergeordnete bauliche Anlagen in Form von Altanen, Balkonen, Erkern sowie Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenzen um maximal 1,50 m überschreiten.

- 1.3 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Im Mischgebiet (MI) sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig.

- 1.4 Umgrenzung von Flächen mit der Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Gehölze der gleichen Art zu ersetzen.

### Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- Dächer Im Mischgebiet MI sind nur geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 30° zulässig. Für die Dächer untergeordneter Gebäudeteile (Erker etc.), Nebengebäude und Garagen sind abweichende Dachformen zulässig.
- Solaranlagen Auf den Dächern sind Solaranlagen grundsätzlich nur in einer parallelen Anordnung zur Dachhaut zulässig.

## Hinweise

Sofern für die Erstellung von baulichen Anlagen das Grundwasser abgesenkt werden muss, ist dies nur während der Bauphase zulässig. Die Errichtung einer dauerhaften funktionstüchtigen Wasserhaltungsanlage zur Absenkung und Ableitung von Grundwasser ist nicht gestattet (vgl. § 5 Allgemeine Sorgfaltspflicht Wasserhaushaltsgesetz - WHG). Kellerräume sollten - sofern die Sohle unter dem Grundwasserspiegel vorgesehen ist - wasserdicht ausgebildet werden.

Werden im Rahmen von Erd- und Aushubarbeiten für Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllungsmassen, Hausmüllreste, Boden- und Grundwasserverunreinigungen etc. festgestellt, so ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Mobilität, Natur und Umwelt, Tel. 02303 / 27-3369, sofort zu informieren. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen.

Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe/Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (z.B. Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierungen, Kellerverfüllungen) ist gemäß § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, zu beantragen. Mit dem Einbau des Sekundärbaustoffes oder der Bodenmaterialien darf erst nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden. Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen 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 Schwerte als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, in der Wüste 4, 57462 Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW, falls dies nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen. § 16 (4) DSchGNW).

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfräbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Einhaltbarkeit von DIN-Vorschriften

Soweit in diesem Planverfahren auf DIN-Vorschriften Bezug genommen worden ist, können diese DIN-Vorschriften bei Bedarf im Planungsamt eingesehen werden.

### Verfahrensvermerke

Die Planunterlagen entsprechen 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.

Unna, den

Vermessungsbüro Stangier  
Öffentl.best. Verm.-Ing.

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Wohnen des Rates der Stadt Schwerte hat am .....

gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 "Auf der Liethe" aufzustellen, sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Schwerte, den

Der Bürgermeister

Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am .....

ortsüblich bekanntgemacht Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte durch Bürgerversammlungen am ..... und ..... sowie Aushänge vom ..... bis ..... einschließlich und ..... bis ..... einschließlich.

Schwerte, den

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

Der Bürgermeister

Die Offenlage dieses Bebauungsplanes 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

Der Bürgermeister

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

Schwerte, den

Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Auslegung dieses Bebauungsplanes sind gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schwerte, den

Der Bürgermeister

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGNBVI. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)

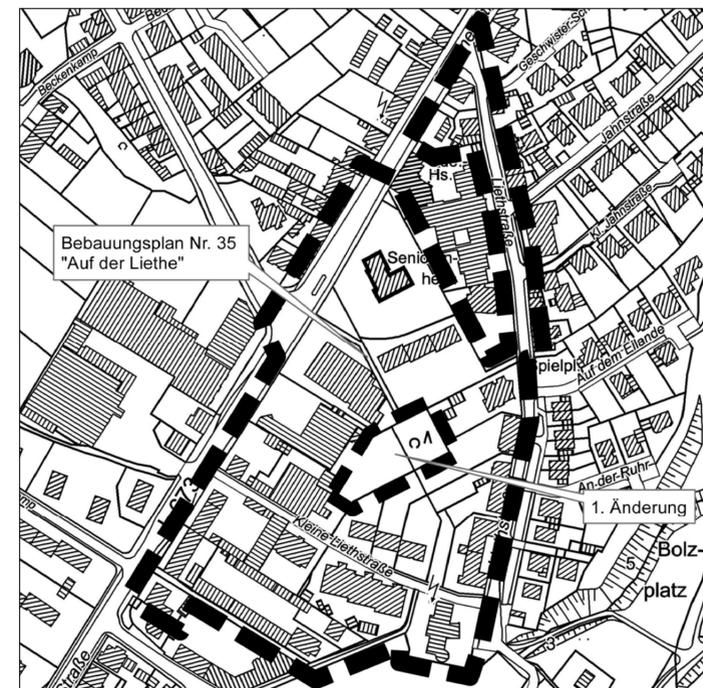
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert am 15. Dezember 2016 (BGBl. I, S. 1057), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) (GV. NW. 1994 S. 666, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13 April 2022 (GV. NRW. S. 490)

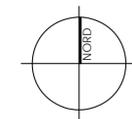


## Stadt Schwerte

### Bebauungsplan Nr. 35 "Auf der Liethe" 1. Änderung



Übersichtsplan M 1 : 5000



Stand: 05.12.2022

Planungsbüro von Hofen

Landschaftsarchitektur Stadtplanung

Im Markgrund 25  
49078 Osnabrück  
0541 6009196  
stadtplanung@von-hofen.de