



Legende

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 - 11 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

MI Mischgebiete § 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl

0,8 Geschossflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

SD Satteldach

TH 5,50 Traufhöhe

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

— Baugrenze

○ Offene Bauweise

g Geschlossene Bauweise

Fläche für den Gemeinbedarf § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Fläche für den Gemeinbedarf

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB

— Straßenbegrenzungslinie

— Straßenverkehrsflächen

— Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

— Zweckbestimmung s. Einschrieb

— Ein- bzw. Ausfahrten

— Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB

○ Unterirdische Leitung

Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB

— Grünflächen

— Private Grünfläche

— Spielplatz

Wasserflächen § 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB

— Wasserflächen

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20, 25 BauGB

— Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) 25a BauGB

— Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB

— Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

— Erhaltung von Bäumen

— Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 (5) BauNVO

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (1) BauGB

— Flächen für Wohnanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

— Flächen für Verfahrwege zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB SSK = Schallschutzklasse

— Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB

— Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 9 (5) Nr. 3 und Abs. 6 BauGB

— Sichtdreieck

— Schutzstreifen zu Hauptversorgungs- u. Hauptwasserleitungen

— nachrichtlich dargestellte Fuß- und Radweg

Textliche Festsetzungen

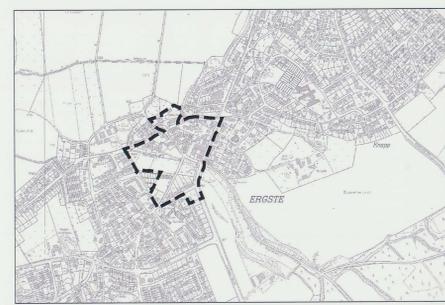
- Gem. § 12 BauNVO sind überdachte Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche und im seitlichen Grenzabstand und zwar nur bis zur Höhe der rückwärtigen Baugrenze zulässig.
- Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 nicht zulässig.
- a) Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die Grundstücksflächen mit mindestens einem Laubbaum je angefangene 200 qm Grundstücksfläche zu bepflanzen.
b) Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind sämtliche Baugrundstücke entlang der Erschließungsstraße sowie an den seitlichen Grundstücksgrenzen ausschließlich mit bodenständigen Laubgehölzen einzufriedigen.
- c) Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind mindestens 15 % der Grundstücksfläche unversteigert mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Bepflanzung nach 3 b) ist hierauf nicht anzurechnen.
- d) Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind sowohl bei bestehenden als auch bei geplanten Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen pro 4 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen.
- e) Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind sämtliche Flachdachflächen dauerhaft zu begrünen.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 103 die Verwendung von flüssigen Brennstoffen allgemein unzulässig. Die Verwendung von festen Brennstoffen wird je Wohnung auf eine Feuerstelle (offene Kamine, Kaminöfen, Kachelöfen und dergleichen) mit höchstens 5 kW Nennleistung beschränkt. Ausnahmeweise kann die Verwendung von Brennstoffen aller Art zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch die Beschaffenheit der Feuerungsanlage die Abgase zu keiner höheren Verunreinigung der Luft beitragen als die Abgase von vergleichbaren Gasfeuerungsanlagen.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist die Anwendung chemischer Pflanzenbehandlungsmittel im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.
- In den Gebäuden entlang der Leimthaler Straße bzw. in dem Gebäude Kirchstraße Haus-Nr. 2 sind auf den Gebläseseiten mit Sichtverbindung zur B 236 – Leimthaler Straße – bei der genehmigungs- bzw. anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in die zum Aufenthalt von Menschen vorgesehene Räume Schallschutzelemente der Schallschutzklasse II nach VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern" einzubauen. Für die Häuser Kirchstraße Haus-Nr. 4 und 6 sowie Albuwegstraße Haus-Nr. 1 sind bei Vorliegen v.g. Voraussetzungen Fenster der Schallschutzklasse II nach VDI-Richtlinie 2719 einzubauen. Darüber hinaus sind bei Neuplanungen bzw. Änderungen oder Nutzungsänderungen, soweit möglich, Aufenthaltsräume von Wohnungen im Sinne des § 2 Abs. 6 BauO NW zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.
- Der Sichtwinkelbereich ist von Sichthindernissen über 0,70 m, bezogen auf Oberkante Fahrbahn, freizuhalten.

Hinweise

- Für den Bebauungsplanbereich besteht ein Planzgebiet gem. § 179 BauGB. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB spätestens ein Jahr nach Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan bzw. für die derzeit unbesetzten Grundstücke ein Jahr nach Baubeginn durchzuführen. Grundlage hierfür bildet der zum Bebauungsplan erstellte Grundrungsplan. Die Flächenabgrenzung gem. textlicher Festsetzung Nr. 9 a) ist bei bestehenden Gebäuden im Rahmen von Sanierungs- bzw. Erneuerungsmaßnahmen der Dachfläche umzusetzen.
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelrunde, aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Oelde, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).
- Weist bei Bodeneingriffen der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfallungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und zur Untersuchung der Baugrube der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
- Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIA, Genehmigungspflichtige und verbotene Handlungen und Maßnahmen regelt die Wasserschutzgebietverordnung DEW.
- Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flurstücken 246 und 248 wurden erhöhte Schadstoffkonzentrationen im Boden festgestellt. Vor Realisierung der geplanten Nutzungen sind die belasteten Bereiche weitgehend zu untersuchen, einzugrenzen und nutzungsbezogen zu sichern und / oder zu sanieren.

Stadt Schwerte

Gemarkung Ergste
Flur(en) 3, 11, 19, 20
Bebauungsplan Nr. 103
"Das Sauerfeld", 1. Änderung
M. 1 : 1000



Übersichtsplan M. 1:10000

Die Plangrundlage stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein. Sie entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvordnung vom 18.12.1990.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Für die Erarbeitung des Bebauungsplanänderungsentwurfes.

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Schwerte hat am 06.06.2001 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 103 zu ändern.

Der Beschluss über die Änderung des Bebauungsplanes wurde am 25.06.2001 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte am 16.08.2002 ortsüblich bekanntgemacht und am 03.09.2002 durchgeführt worden.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 27.01.2003.

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Schwerte hat am 03.12.2003 beschlossen, diesen Plan mit der zugehörigen Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanänderungsentwurfes mit der zugehörigen Begründung ist am 23.12.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden und erfolgte in der Zeit vom 05.01.2004 bis 04.02.2004 einschließlich. Die Träger öffentlicher Belange wurden davon gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.12.2003 benachrichtigt.

Der Rat der Stadt Schwerte hat am 12.05.2004 diese Bebauungsplanänderung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW als Satzung beschlossen sowie die Begründung hierzu.

Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung sowie die Auslegung dieser Bebauungsplanänderung sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.05.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schwerte, 24.05.2001
Der Bürgermeister
In Vertretung
Kluge
Techn. Beigeordneter

Schwerte, 24.05.2001
Der Bürgermeister
In Vertretung
Kluge
Techn. Beigeordneter

Schwerte, 21.06.2001
Freistühler
stellv. Vorsitzender
Daenicke
Ausschussmitglied

Schwerte, 17.07.2001
Der Bürgermeister
In Vertretung
Kluge
Techn. Beigeordneter

Schwerte, 18.09.2002
Der Bürgermeister
In Vertretung
Kluge
Techn. Beigeordneter

Schwerte, 18.02.2003
Der Bürgermeister
In Vertretung
Kluge
Techn. Beigeordneter

Schwerte, 17.12.2003
Sokolowsky
Vorsitzender
Freistühler
Ausschussmitglied

Schwerte, 11.02.2004
Der Bürgermeister
In Vertretung
Kluge
Techn. Beigeordneter

Schwerte, 24.05.2004
Bäckerlühr
Bürgermeister
Freistühler
Ratsmitglied

Schwerte, 09.06.2004
Der Bürgermeister
In Vertretung
Kluge
Techn. Beigeordneter

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 in der zur Zeit geltenden Fassung
BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 in der zur Zeit geltenden Fassung
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 01. März 2000 in der zur Zeit geltenden Fassung
Planzeichenvordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 in der zur Zeit geltenden Fassung
Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) vom 25. Juni 1995 in der zur Zeit geltenden Fassung
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) vom 14. Juli 1994 in der zur Zeit geltenden Fassung