

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. WA - Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO zulässige Nutzung sind:

Schank- und Speisewirtschaften

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig sind.

1.2. Zulässigkeit der Bebauung

Die innerhalb des Bebauungsplanes ausgewiesene Neubebauung ist gemäß § 9 a (1) BBauG erst zulässig, wenn die sachgerechte Einleitung von Niederschlag- und Schmutzwasser gesichert ist. Die Einleitung von Niederschlagswasser ist dann gesichert, wenn der Mühlenstrang saniert bzw. ausgebaut ist. Die Einleitung von Schmutzwasser ist dann gesichert, wenn der Kanal am Pumpwerk Gehenbach saniert ist.

1.3. Schallschutz gem. § 9 (1) Nr. 24 BBauG

1.3.1 Entlang der nördlichen Bebauungsgrenze wird ein Schallschutzwall in Kombination mit einer Wand, in einer Gesamthöhe von 3,00 m über Oberkante Gleisanlage festgesetzt. An der westlichen Bebauungsgrenze wird die Schallschutzmaßnahme (Wand/Wall) in südlicher Richtung ca. 25,00 m tief verschwenkt festgesetzt.

1.3.2 Innerhalb der wie folgt ■ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind folgende Außenbauteile zu verwenden:

Dach R'w ≥ 40 dB
Außenwand R'w ≥ 40 dB

Fenster von Aufenthaltsräumen (VDI 2719)

EG (Erdgesch.) R'w ≥ 30 dB (Schallschutzklasse SSK 2)
OG (Obergesch.) R'w ≥ 35 dB (Schallschutzklasse SSK 3) (bzw. Dachbereich)

Innerhalb der wie folgt □ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind folgende Außenbauteile zu verwenden:

Dach R'w ≥ 35 dB R'w = Bau-Schalldämm-Maß
Außenwand R'w ≥ 40 dB

Fenster von Aufenthaltsräumen

EG (Erdgesch.) R'w ≥ 30 dB (Schallschutzklasse SSK 2)
OG (Obergesch.) R'w ≥ 30 dB (Schallschutzklasse SSK 2) (bzw. Dachbereich)

Ergänzung nach der Offenlage gem. § 2 a (6) BBauG

Die Schallschutzmaßnahme (Wand/Wall) wird entlang der Bundesbahnstrecke in östlicher Richtung weitergeführt und mündet in den bereits vorhandenen Wall auf dem Flurstück 106.

Ergänzung nach der Offenlage gem. § 2 a (6) BBauG

Die Einleitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers in einen Vorfluter bedarf der Erlaubnis gem. § 7 Wasserhaushaltsgesetz.

Ergänzung nach der Offenlage gem. § 2 a (6) BBauG

HINWEIS
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 + § 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

Innerhalb der wie folgt ■ gekennzeichneten Bereiche sind Fenster von Nebenräumen wie WC, Bad, Treppenhaus etc. gem. den Mindestbestimmungen der Wärmeschutzverordnung auszuführen.

Innerhalb der wie folgt ▲ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind folgende Außenbauteile zu verwenden:

Dach R'w ≥ 35 dB
Außenwand R'w ≥ 35 dB

Fenster von Aufenthaltsräumen

R'w ≥ 30 dB (Schallschutzklasse 2)

Innerhalb der wie folgt △ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind folgende Außenbauteile zu verwenden:

Dach R'w ≥ 35 dB
Außenwand R'w ≥ 35 dB

Fenster von Aufenthaltsräumen

R'w ≥ 25 dB (Schallschutzklasse 1)

Innerhalb der wie folgt ● gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind bei der Ausbildung von Wohnungen oberhalb des 1. OG (Dachgesch.) die Anforderungen wie in den mit ▲ gekennzeichneten Bereichen zu erfüllen.

Innerhalb der wie folgt ○ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind bei der Ausbildung von Wohnungen oberhalb des 1. OG (Dachgesch.) die Anforderungen wie in den mit △ gekennzeichneten Bereichen zu erfüllen.

1.4. Baumpflanzungen

Für Baumpflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BBauG sind landschafts- und standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Ausnahmsweise ist eine Verschiebung der festgesetzten "zu pflanzenden Bäume" bis zu 2,00 m in Längsachse zulässig, wenn dies durch die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen, Parkplätzen, Hauszugängen, Garageneinfahrten, Fahrbahnführungen und durch zu geringe Abstände zu den Gebäuden begründet ist.

1.5. Traufenhöhen

Die Traufenhöhen bei zweigeschossigen baulichen Anlagen dürfen die Höhe der OK Decke 1. Obergesch. nicht überschreiten.

Die Festsetzung gem. § 9a (1) BBauG ist durch Satzung gem. § 9a (5) BBauG - bekanntgemacht am 09.07.1990 - aufgehoben.



ZEICHENERKLÄRUNG gemäß Planzeichenverordnung vom 30.07.1981

<p>I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 bis 3 und 7 BBauG</p> <p>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG u. § 1 Abs. 2 und 3 der BauNVO)</p> <p>WA Allgemeines Wohngebiet (4 BauNVO)</p> <p>II Höchstgeschosse als zwingend § 17 Abs. 4 BauNVO</p> <p>III Grundflächenzahl (19 Abs. 1 BauNVO)</p> <p>IV Geschossflächenzahl (20 Abs. 1 BauNVO)</p> <p>Baulinien, Baulinien, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Satz 2 BBauG)</p> <p>Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG)</p> <p>Verkehrsfächen</p> <p>Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BBauG)</p>	<p>Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 25 BBauG)</p> <p>öffentliche Grünflächen</p> <p>private Grünflächen</p> <p>Parkanlage</p> <p>Spielfeld</p> <p>Sportplatz</p> <p>Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG)</p> <p>Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)</p> <p>Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG)</p> <p>GSt Gemeinschaftssportplätze</p> <p>GSta Gemeinschaftsgaragen</p> <p>Zuflucht Zuflucht für USt und GSt</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BBauG)</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BBauG)</p> <p>Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)</p> <p>Landschaftszonierung gem. § 10 Abs. 2 BBauG</p> <p>Landschaftsvorkehrungen passiv entsprechend den Festsetzungen im Textform</p> <p>II. Festsetzungen gemäß § 61 Abs. 1 BauO NW (Grundlage § 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 61 Abs. 4 BauONW)</p> <p>III. Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BBauG</p> <p>Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 BBauG)</p> <p>IV. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BBauG</p> <p>Umgrenzung der Flächen, die dem Landschafts- oder Naturschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BBauG)</p> <p>Naturschutz Landschaftsschutz</p> <p>Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BBauG)</p> <p>Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BBauG)</p> <p>Umgrenzung der Flächen mit asserrechtlichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BBauG)</p> <p>Kasserschutzgebiet</p> <p>Überschwemmungsgebiet</p> <p>V. Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)</p> <p>Schraffer</p> <p>Aufleitung des Straßennetzes</p> <p>Vorschlag zur Grundstücksteilung</p> <p>Standplatz für vorübergehendes Abstellen von Mulfahrzeugen</p> <p>Erdgeschoss</p> <p>Obergeschoss</p> <p>Dachgeschoss</p> <p>Bestand</p> <p>Wohngebäude</p> <p>Wirtschaftsgebäude</p> <p>Bordstein</p> <p>vorhandener Kanal</p> <p>Kanaltrichter</p> <p>Höhe über NN</p>
--	--

Stadt Schwerte

GEMARKUNG GEISECKE
FLUR 4
BEBAUUNGSPLAN NR. 107
»DORFSTRASSE«

M. 1:500

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000

Die Planunterlagen stimmen mit dem Liegenschaftskataster Stand 10.03.1993 überein. Sie entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnerverordnung vom 30.07.1981 (BauNVO) S. 833.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist gegenüber verbindlich.

L.S.
gez. Ludwig
offiziell: Stadt-Verlag

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes hat die Stadt Schwerte am 25.11.1982 gemäß § 2 Abs. 1 BBauG in der Fassung vom 14.08.1976 (BGBl. I S. 2256) beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen.

Der Beschluß über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes vom 25.11.1982 wurde am 14.08.1983 gemäß § 2 Abs. 1 BBauG in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) öffentlich bekanntgemacht.

Schwerte, 07.12.1982
gez. Steinem
Bürgermeister

Die Beteiligung der Bürger an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BBauG in der Fassung vom 14.08.1976 (BGBl. I S. 2256) erfolgte mit dem öffentlichen Beteiligungsverfahren am 15.03.1983.

Schwerte, 18.03.1983
Der Stadtdirektor
Hofmann

Die Beteiligung der Bürger an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BBauG in der Fassung vom 14.08.1976 (BGBl. I S. 2256) erfolgte mit dem öffentlichen Beteiligungsverfahren am 15.03.1983.

Schwerte, 16.03.1983
Der Stadtdirektor
Hofmann

Die Beteiligung der Bürger an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BBauG in der Fassung vom 14.08.1976 (BGBl. I S. 2256) erfolgte mit dem öffentlichen Beteiligungsverfahren am 15.03.1983.

Schwerte, 14.06.1985
Der Stadtdirektor
Hofmann

Die Beteiligung der Bürger an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BBauG in der Fassung vom 14.08.1976 (BGBl. I S. 2256) erfolgte mit dem öffentlichen Beteiligungsverfahren am 15.03.1983.

Schwerte, 16.08.1985
Der Stadtdirektor
Hofmann

Die Beteiligung der Bürger an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BBauG in der Fassung vom 14.08.1976 (BGBl. I S. 2256) erfolgte mit dem öffentlichen Beteiligungsverfahren am 15.03.1983.

Schwerte, 27.11.1985
Der Stadtdirektor
Hofmann

Die Beteiligung der Bürger an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BBauG in der Fassung vom 14.08.1976 (BGBl. I S. 2256) erfolgte mit dem öffentlichen Beteiligungsverfahren am 15.03.1983.

Amsberg, 03.06.1986
Der Regierungspräsident
im Auftrage

Die Beteiligung der Bürger an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BBauG in der Fassung vom 14.08.1976 (BGBl. I S. 2256) erfolgte mit dem öffentlichen Beteiligungsverfahren am 15.03.1983.

Schwerte, 25.07.1986
Der Stadtdirektor
Hofmann

Rechtsgrundlagen:

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Art. 1G vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1703)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juni 1984 (GV NW 1984 S. 418)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV NW S. 475)

Planzeichnerverordnung (PlanZV 81) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833)

BrStndt des Bebauungsplan ist das schaltzeichen Gutachten vom 26.04.85