Textliche Festsetzungen

1. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

2. Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Carports ausschließlich auf den festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlagen zulässig. Garagen sind im Geltungsbereich nicht zulässig.

3. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB dafür festgesetzten Flächen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind der rückwärtige Grundstücksbereich von Reihenmittelhäusern.
Eingeschossige Wintergärten dürfen als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB bis zu einer Tiefe von max. 3,0 m die Baugrenzen überschreiten. Wintergärten sind lediglich als Glasanbauten zulässig.

4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird die Befestigung von Flächen für Wege, Terrassen u.ä. auf 25 qm pro Reihen- und Doppelhaus und bei Geschoßwohnungsbau auf 25 qm pro Wohneinheit festgesetzt.

5. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist die festgesetzte geschlossene Bauweise ohne Unterbrechung auf der Gesamtlänge der überbaubaren Fläche auszuführen. In der Nordfassade sind Fensteröffnungen von Wohn- und Schlafräumen unzulässig.

6. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind innerhalb des gesamten Geltungsbereiches Fenster der Schallschutzklasse 3 einzubauen.

7. Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 BauO NW gelten folgende baugestalterischen Festsetzungen:

a) Fassaden aus Klinker jeglicher Art sind ausgeschlossen.

b) In Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind Dachflächen fachgerecht vollflächig und dauerhaft mit einem Mindestaufbau von 15 cm zu begrünen. Dächer von eingeschossigen Anbauten in einer Tiefe von max. 1,5 m, Überdachungen von Hauseingängen und Wintergärten sowie die Flächen der Dachhaut, die für die Installation einer Kollektorenanlage notwendig sind, sind von der Festsetzung ausgeschlossen.

c) In Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind Carports mit mindestens zwei Rankpflanzen pro Carport zu begrünen.

d) In Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind zur Grundstückseinfriedung ausschließlich standortgerechte einreihige Heckenanpflanzungen zulässig. Bei Hecken-Einfriedungen die an öffentliche Verkehrsflächen anschließen, darf die Höhe max. 60 cm betragen.

e) Das Anbringen von Antennenträgern / Parabolantennen ist nur auf der Dachhaut des Hauptgebäudes und an Fassaden, die den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen abgewandt sind, zulässig. Pro Gebäude ist nur eine Antennenanlage auf der Dachhaut des Hauptgebäudes zulässig.

f) Als Traufhöhen werden festgesetzt:

für -II- geschossige Gebäude:
Nord- und Ostseite: 6,00 m i.M. über OK-Straße
Süd- und Westseite: 7,50 m i.M. über OK-Straße

für -III- geschossige Gebäude:
Nord- und Ostseite: 9,00 m i.M. über OK-Straße
Süd- und Westseite: 10,50 m i.M. über OK-Straße

Der Bezugspunkt für die festgesetzten Traufhöhen ist die der Mittelachse der jeweiligen Traufseiten nächstgelegenen NN-Angabe in der öffentlichen Verkehrsfläche.

Hinweise

1. Für den Bebauungsplan besteht ein Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB spätestens ein Jahr nach Satzungsbeschluß bzw. für die derzeit noch unbebauten Grundstücke spätestens ein Jahr nach Baubeginn durchzuführen. Grundlage ist ein Grünordnungsplan.
Bei genehmigungsfreien Bauvorhaben nach § 67 BauO NW sind die auf dem Grundstück vorzunehmenden Maßnahmen in der Vorlage an die Gemeinde zur Freistellung in einem Lageplan M. 1 : 100 darzustellen.
Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben ist der Nachweis in Bauantragsunterlagen zu führen.

2. Der Geltungsbereich ist durch Geruchsimmissionen aus den angrenzenden Nutzungen vorbelastet, welche die Grenze der Zumutbarkeit nicht überschreiten. Im Sinne der Geruchsimmissions-Richtlinie wird die Hälfte des zulässigen Immissionswertes mit 5 % der Jahresstunden als Vorbelastung angesetzt.

3. Die nördliche Hälfte des Geltungsbereiches ist bei freier Schallausbreitung durch Verkehrs- und Industrielärm vorbelastet. Durch die festgesetzten aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen werden die Orientierungswerte gem. DIN 18005 eingehalten.

4. Bodenbewegungen bzw. Bodenaushub auf der im Altlastenkataster des Kreises Unna verzeichneten Fläche (Bereich des ehemaligen Siepens) sind gutachterlich zu begleiten. Bei Auffälligkeiten ist die Untere Abfallbehörde einzuschalten.

5. Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

6. Aufgrund der festgestellten Staunässe, möglicher Veränderungen des Grundwasserstandes sollte bei geplanter Unterkellerung gutachterlich untersucht werden, ob Maßnahmen wie z.B. „weiße Wanne" zum Schutz gegen die Feuchtigkeit notwendig sind.

7. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen 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 Olpe, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

8. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIA. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 bis 3 und 7 BauGB

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WS Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO)
- WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- WB Besonderes Wohngebiet (§ 4 a BauNVO)
- MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- MK Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
- SO Sondergebiet
- WR/WA Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

- (II) zwingend — Zahl der Vollgeschosse
- II Höchstgrenze — § 16 (2) und
- II - III Mindestgrenze - Höchstgrenze — § 16 (4) BauNVO
- 0,4 Grundflächenzahl — §§ 16 (2), 17 (1) und (2) BauNVO
- 0,8 Höchstmaß — Geschoßflächenzahl
- 0,5 - 0,7 Mindest- und Höchstmaß — §§ 16 (2), 17 (1) und (2) BauNVO
- 3,0 Baumassenzahl — §§ 16 (2), 17 (1) BauNVO

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

- O offene Bauweise § 22 BauNVO
- g geschlossene Bauweise § 22 BauNVO
- a abweichende Bauweise § 22 BauNVO
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- A Gartenhof- und Atriumhäuser
- Baulinie
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO

Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke (Die Zahlenwerte sind Beispiele) § 9 (1) 3 BauGB

- (G) 400 m Mindestgröße
- (B) 15 m Mindestbreite
- (T) 30 m Mindesttiefe
- G 800 m Höchstgröße
- B 30 m Höchstbreite
- T 40 m Höchsttiefe

Fläche für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen § 9 (1) 5 BauGB

- Fläche für den Gemeinbedarf § 9 (1) 5 BauGB (Zweckbestimmung s. Einschrieb)
- Fläche für Sport- und Spielanlagen § 9 (1) 5 BauGB

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB z. B. öffentliche Parkfläche, Fußgängerbereich Fuß- und/oder Radweg (Zweckbestimmung s. Einschrieb)
- Straßenbegrenzungslinie (Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt)

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

- Einfahrt/ Ausfahrt
- Einfahrtsbereich — Ausfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- Aufschüttung — Abgrabung — Stützmauer
- Flächen für Bahnanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Versorgungsfläche, Fläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, sowie Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 12, 13 und 14 BauGB

- Flächen für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen § 9 (1) 12 und 14 BauGB (Zweckbestimmung s. Einschrieb)
- T Trafostation
- M Mülltonnenstandplatz
- RÜB Regenüberlaufbecken
- RRB Regenrückhaltebecken

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

- oberirdisch — unterirdisch

Grünflächen, Wasserflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft und Wald § 9 (1) 15, 16 und 18 BauGB

- Öffentliche Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB (Zweckbestimmung s. Einschrieb)
- Private Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB (Zweckbestimmung s. Einschrieb)
- Wasserfläche § 9 (1) 16 BauGB (Zweckbestimmung s. Einschrieb)
- Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
- Fläche für die Forstwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
- Sportplatz
- Spielplatz

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 a BauGB
- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern
- Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) 25 b BauGB
- Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen

- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- NA Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - G Geh-,
  - F Fahr-
  - L Leitungsrecht
  - Begünstigte s. Einschrieb
  - AN Anlieger — VT Versorgungsträger
- Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - St Stellplatz
  - Ga Garage
  - TGa Tiefgarage
- Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
  - GSt Gemeinschaftsstellplätze/Carports
  - TGa Gemeinschaftsgaragen
  - TGGa Tiefgemeinschaftsgaragen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Immissionsschutzflächen § 9 (1) 24 BauGB

- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB (Zweckbestimmung s. Einschrieb)
- WGII M: 3.00 m — WGIII M: 3.00 m
- Lärmschutzverkehrungen (passiv) entsprechend den Festsetzungen in Textform

Bezeichnung gemäß § 172 (1) BauGB

- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (s. auch Festsetzungen in Textform)

II. Festsetzungen gemäß § 86 Abs. 1 BauO NW (Grundlage § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NW)

- FD Flachdach
- SD Satteldach
- z.B. 30° Dachneigung
- Hauptfirstrichtung

III. Kennzeichnung gemäß § 9 (5) BauGB

- Bei der Bebauung der so gekennzeichneten Flächen, sind besondere bauliche Vorkehrungen zur Lärmabwehr zu treffen
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 9 (5) 3 BauGB

IV. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
  - N Naturschutzgebiet
  - L Landschaftsschutzgebiet
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
  - U Überschwemmungsgebiet
  - W Wasserschutzgebiet
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung des Sanierungsgebietes § 142 (3) BauGB
- Zu beseitigende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete

V. Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

- Aufteilung des Straßenquerschnittes
- Verkehrsgrün
- Vorschlag zur Grundstücksteilung
- Standplatz für vorübergehendes Abstellen von Müllgefäßen
- EG Erdgeschoß
- OG Obergeschoß
- DG Dachgeschoß

Bestand

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude oder Garagen
- x 126.55 Höhenangabe über NN, Bezugspunkte für Traufhöhen
- Bordstein
- vorhandener Kanal
- Kanalschacht

Stadt Schwerte

Gemarkung Ergste

Flur(en) 1

Bebauungsplan Nr. 152 "Am Elsebad"

M. 1 : 500

Übersichtsplan M. 1 : 10000

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
Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 in der zur Zeit geltenden Fassung
Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NW) vom 07. März 1995 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

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

Schwerte, den 18.11.1998

L.S.

gez.
Ludwig
öffentl. best. Verm.-Ing.

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

Schwerte, 18. 11. 1998

L.S.

gez.
Kluge
Techn. Beigeordneter

Der Ausschuß für Planung, Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr des Rates der Stadt Schwerte hat am 21.05.1997 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Schwerte, 27.05.1997

L.S.

Wolff (†)
Vorsitzender

gez.
Keuthen
Ausschußmitglied

Der Beschluß über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 12.06.1997 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Schwerte, 19.06.1997

Der Stadtdirektor
In Vertretung

L.S.

gez.
Kluge
Techn. Beigeordneter

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am 12.11.1997 ortsüblich bekanntgemacht und am 27.11.1997 durchgeführt worden.

Schwerte, 02.12.1997

Der Stadtdirektor
In Vertretung

L.S.

gez.
Kluge
Techn. Beigeordneter

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 08.04.1998.

Schwerte, 15.04.1998

Der Stadtdirektor
In Vertretung

L.S.

gez.
Kluge
Techn. Beigeordneter

Der Planungs- und Umweltausschuß des Rates der Stadt Schwerte hat am 03.06.1998 beschlossen, diesen Plan mit der zugehörigen Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden davon gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.07.1998 benachrichtigt.

Schwerte, 30.07.1998

L.S.

gez.
Freisfühler
Vorsitzender

gez.
Erdmann
Ausschußmitglied

Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanentwurfes mit der zugehörigen Begründung ist am 23.07.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden und erfolgte in der Zeit vom 03.08.1998 bis 02.09.1998 einschließlich.

Schwerte, 09.09.1998

Der Stadtdirektor
In Vertretung

L.S.

gez.
Kluge
Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt Schwerte hat am 10.02.1999 diesen Bebauungsplan ~~mit den gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in lila eingetragenen Änderungen und Ergänzungen vom~~ gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung NW als Satzung beschlossen sowie die Begründung hierzu.

Schwerte, 17.02.1999

L.S.

gez.
Sobelat
Bürgermeister

gez.
Webel
Ratsmitglied

Der Satzungsbeschluß sowie die Auslegung dieses Bebauungsplanes sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schwerte, 12. 03. 1999

Der Stadtdirektor
In Vertretung

L.S.

gez.
Kluge
Techn. Beigeordneter