

I. Erklärung der Planzeichen

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- WA** Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1)
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO (in Verbindung mit textlicher Festsetzung Nr. 2)
- 0,8** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO
- II** Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO
- II** zwingende Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 BauNVO
- TH 6,0m** Traufhöhe als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO (in Verbindung mit textlicher Festsetzung Nr. 5)
- TH 6,0m bis 7,0m** Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß gem. § 16 BauNVO (in Verbindung mit textlicher Festsetzung Nr. 5)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- o** offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
- ED** Einzel- und Doppelhäuser gem. § 22 (2) BauNVO
- Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO
- Baulinie gem. § 23 (2) BauNVO

Verkehrsflächen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V** verkehrsberuhigter Bereich
- V** Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen

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

- öffentliche Grünfläche
- Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (i. V. mit textl. Festsetzung Nr. 7)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (i. V. m. textl. Festsetzungen Nr. 9)
- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzen von Bäumen (mit vorgeschlagenem Standort)
- A** Pflanzbindung / Pflanzgebote (i. V. mit textl. Festsetzungen Nr. 7, 8 und 9)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB (i.V.m. textl. Festsetzungen Nr. 3 + 4)
- St** Stellplätze gem. § 9 (1), Nr. 22 BauGB
- TGA** Tiefgarage gem. § 9 (1), Nr. 22 BauGB
- GFL** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1), Nr. 21 BauGB zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung innerhalb eines Gebietes des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO
- Firstrichtung

Kennzeichnungen und Hinweise

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB (siehe III. Kennzeichnungen und Hinweise, Nr.1 Altlasten)
- Gliederung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (siehe III. Kennzeichnungen und Hinweise, Nr.1 Altlasten)

Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter

- vorhandene Gebäude
- Grenze vorhandener Flurstücke/Flurstücksnummer
- vorhandene Böschungflächen
- Bemaßung von Abständen
- vorgeschlagene Fußwegführung innerhalb von Grünflächen
- P** öffentliche Parkfläche

II. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Im gesamten Geltungsbereich sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 1 bis 5 gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten zulässigen Grundflächenzahlen dürfen gem. § 19 (4) BauNVO nicht durch folgende Anlagen überschritten werden:
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

3. Garagen und Stellplätze
Garagen und Stellplätze (einschl. Carports) sind gem. § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und der besonderen festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.
Stellplätze im Bereich der vorgelagerten Zufahrten von Garagen dürfen die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien überschreiten und für den Nachweis notwendiger Stellplätze herangezogen werden.

4. Nebenanlagen
Nebenanlagen gem. § 14, (1) BauNVO sind in dem der Straße zugewandten Bereich der Bebauung, zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie, unzulässig.
Hiervon ausgenommen sind Abfall- und Wertstoffbehälter, sowie Fahrradstellanlagen.

5. Traufhöhen
Gemäß § 9 (1) BauGB Nr.1 i. V. m. § 16 u. § 18 BauNVO wird die Traufhöhe in den WA-Gebieten mit offener Bauweise auf mind. 6,0m und max. 7,0m über dem in der Mittelachse des Gebäudes gelegenen NN-Höhepunkt der Gradienten auf der Liethstraße festgesetzt.
In den WA-Gebieten mit der zusätzlichen Festsetzung von Einzel- und Doppelhausbebauung wird die Traufhöhe auf max. 6,0m über dem der jeweiligen Erschließungsstraße zugeordneten NN-Höhepunkt auf der Liethstraße festgesetzt.
Bezugshöhe Planstraße A = 113,0m über NN, Bezugshöhe Planstraße B = 112,4m über NN.

6. Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW

6.1 Die Dachneigung wird auf max. 38° festgesetzt.
6.2 Aneinander gebaute Wohngebäude und Garagen sind in der gleichen Trauf- und Firsthöhe, Dachform, sowie Fassadenmaterial und -farbton zu gestalten.

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

7.1 Die mit der Pflanzbindung (A) festgesetzten Gebüsch- und Baumbestände auf dem Hang sind gem. GOP dauerhaft zu erhalten und durch eine extensive Pflege als strukturreiche Gebüsch- und Baumbestände zu entwickeln.
7.2 Die mit der Pflanzbindung (B) festgesetzten Gebüsch- und Baumbestände auf dem Hang sind dauerhaft zu erhalten und durch eine extensive Pflege als strukturreiche, besonnte Gebüsch- und Baumbestände (artenreiche Waldmontelgebüsch- und Hecken) zu entwickeln. Für die Erhaltung und Entwicklung dieser naturnahen Gebüsch- sind die Flächen von Birken- und Ahornsämlingen ab einer Höhe von 6 m freizuhalten.

8. Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

8.1 An den mit dem Pflanzgebot (C) festgesetzten Standorten (genaue Standortbestimmung in Abstimmung mit Straßenausbauplan) werden kleinkronige Strauchbäume der folgenden Liste 1 gepflanzt (je Straße nur eine Art):

- Liste 1: Kleinkronige Strauchbäume
Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm
- Crotogeus lavallei (Apfeldorn)
 - Crotogeus prunifolia (Pflaumenblättriger Weißdorn)
 - Prunus avium "Plena" (Vogelkirsche)
 - Salix caprea mos (Kotzenweide)
 - Sorbus aria (Meißbeere)

8.2 An den mit dem Pflanzgebot (D) festgesetzten Standorten wird die Neuanpflanzung von großkronigen Bäumen der Liste 2 festgesetzt. Die Anpflanzung soll nach Abschluss der Baumaßnahmen im Bereich der Liethstraße erfolgen.

- Liste 2: Alleebäume an der Liethstraße
Qualität: Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, 18-20cm
- Aesculus hippocastanum (Roßkastanie)

8.3 Als Abgrenzungen der mit St festgesetzten Flächen für Stellplätze sind geschnittene Hecken aus heimischen Laubbäumen der folgenden Liste 3 zu pflanzen:

- Liste 3: standortgerechte, heimische Heckenpflanzen
Qualität: Heckpflanze, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100-125 cm
- Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Ligustrum vulgare 'Atrovirens' (Gewöhnlicher Liguster)

Sofern Grundstückseinfriedungen zum öffentlichen Straßenraum vorgenommen werden, sind diese ausschließlich als Hecken der Liste 3 zu pflanzen (je Straße nur eine Art). Diese textliche Festsetzung erfolgt gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW.

8.4 Die mit dem Pflanzgebot (E) gekennzeichneten Dachflächen der Tiefgaragen sind extensiv mit einer durchwurzelbaren Mindestaufbauschicht von 15,0 cm zu begrünen. Diese textliche Festsetzung erfolgt gem. § 9 (1) BauO NRW.

9. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB

9.1 Die im Plan mit der Pflanzbindung (F) festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Verlust (Abgängigkeit) mit der gleichen Art zu ersetzen.

- Liste 4: Alleebäume an der Liethstraße
Qualität: Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, 18-20cm
- Aesculus hippocastanum (Roßkastanie)
 - Platanus x acerifolia (Platane)

9.2 In den mit der Pflanzbindung (G) festgesetzten Flächen ist durch eine dichte Bepflanzung mit Gehölzen der Liste 5 zu gewährleisten, dass der Hangbereich nicht zugänglich ist und somit hier ein direkter Kontakt mit belasteten Böden unterbleibt. Der Wurzelbereich abgängiger Bäume ist zu erhalten.

Liste 5: dornige und stachelige Straucharten für schattige bzw. besonnte Gehölzsäume
Qualität: Sträucher 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm

- Crotogeus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rhamnus catharticus (Echter Kreuzdorn)
- Rosa canina (Hundsrose)

9.3 Die mit der Pflanzbindung (H) festgesetzten Gebüsch- sind nach Anlage einer Fußwegverbindung im Saumbereich zu schließen und durch Arten der folgenden Liste 6 zu ergänzen:

Liste 6: Straucharten für schattige Gehölzsäume
Qualität: Sträucher 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm

- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rhamnus frangula (Gemeiner Faulbaum)
- Sambucus racemosa (Traubenholunder)

9.4 Innerhalb der mit (I) gekennzeichneten Flächen sind die nicht versiegelten Flächen (s. a. Kennzeichnungen und Hinweise Nr. 1) durch eine dichte Pflanzschicht der folgenden Art zu bepflanzen:

Liste 7: bodendeckende Gehölze für schattige Standorte
Qualität: Büsche, ab 3 Triebe, 2 x verpflanzt, mit Topfballen, 30-40 cm, 10 Stück/qm

- Hedera helix (Efeu)

III. Kennzeichnungen und Hinweise

1. Altlasten

1.1 Aufgrund der erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Böden ist innerhalb der mit (J) gekennzeichneten Fläche durch eine dichte Vegetation die Unzugänglichkeit der oberen Hangkante und des Hangfußes zu gewährleisten (s. textliche Festsetzung Nr. 9.2) und somit ein direkter Kontakt mit dem hier verbliebenen kontaminierten Material zu verhindern.

1.2 Die mit (K) gekennzeichneten Flächen sind mit nachweislich unbelastetem Kulturböden, LAGA-Kategorie Z0, in einer Mächtigkeit von 1,0 m zu überdecken.

1.3 In der mit (L) gekennzeichneten Fläche sind kontaminierte Auffüllmaterialien verblieben. In den nicht versiegelten Bereichen ist durch eine dichte Vegetationsschicht ein direkter Kontakt mit dem kontaminierten Material zu verhindern (s. textl. Festsetzung Nr. 9.4).

1.4 In der mit (M) gekennzeichneten Flächen bestehen keine oberflächennahen Bodenkontaminationen. Tiefer liegende Bodenschichten (ab 0,30 m u. GOK) wurden nicht auf umweltgefährdende Stoffe untersucht.

1.5 In den unter 1.1 bis 1.4 gekennzeichneten Bereichen (Verbleib von Auffüllmaterialien) sind sämtliche Bodenaushubmaßnahmen in nicht sortierten Bodenschichten (z. B. im Zuge von geplanten Versorgungsleitungen etc.) fachgutachterlich zu begleiten und das Aushubmaterial einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

1.6 Die bisher durchgeführten und noch durchzuführenden Bodenuntersuchungen sind kontinuierlich durch einen Fachgutachter zu begleiten. Die gesamte Sanierungsmaßnahme ist in einem fachgutachterlichen Abschlussbericht zu dokumentieren. Hierin sind Flächenbereiche zu kennzeichnen, bei welchen Auffüllmaterialien im Untergrund verblieben sind. Der Bericht ist dem Kreis Unna, Aufgabenbereich Bodenschutz/ Altlasten, vorzulegen.

2. Kampfmittel

Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf überwegende Verfürgungen hin oder wertverdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmitelräumdienst zu verständigen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 25. 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

Baordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01. März 2000 in der zur Zeit geltenden Fassung

Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) vom 25. Juni 1995 in der zur Zeit geltenden Fassung

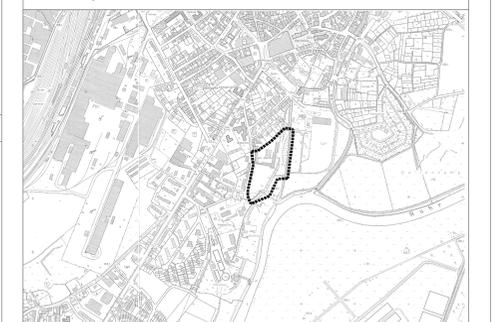
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14. Juli 1994 in der zur Zeit geltenden Fassung

Stadt Schwerte

Gemarkung Schwerte
Flur(en) 34

Bebauungsplan Nr. 154 "Liethstraße"

Übersichtsplan M. 1 : 10.000



Maßstab: 1 : 500

Die Planunterlagen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein und entsprechen den Anforderungen der Planzeichenverordnung (PlanZV 90) v. 18.12.1990.

Aufstellung gem. § 2 (1) und Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB beschlossen vom Planungs- u. Unterausschuss des Rates am 06.06.2001. Ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Schwerte v. 25.06.2001. Bürgeranhörung in der öffentlichen Versammlung am 03.07.2001 durchgeführt.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB aufgrund Schreibens v. 13.07.2001.

Dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung durch den Planungs- u. Unterausschuss am 30.01.2002 zugestimmt und zur Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Unterrichtung der beteiligten Träger öffentlicher Belange über die Auslegung durch Schreiben v. 08.02.2002.

Den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung öffentlich ausgelegt vom 14.02. bis einschl. 13.03.2002 aufgrund der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Schwerte vom 06.02.2002.

Dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung durch den Planungs- u. Unterausschuss am 04.12.2002 zugestimmt und zur erneuten Auslegung gem. § 3 (3) BauGB beschlossen.

Unterrichtung der beteiligten Träger öffentlicher Belange über die erneute Auslegung durch Schreiben v. 19.12.2002.

Den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung erneut öffentlich ausgelegt vom 06.01. bis einschl. 17.01.2003 aufgrund der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Schwerte vom 20.12.2002.

Der Rat der Stadt Schwerte hat gem. § 10 (1) BauGB den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Sitzung und die Begründung zu dem Plan in der Fassung vom 07.11.2002 am 26.02.2003 beschlossen.

Schwerte, den 15.05.2001
L.S.
gez. Ludwig
öffentl. best. Verm.-Ing.

Schwerte, den 10.07.2001
Der Bürgermeister
In Vertretung
L.S.
gez. Kluge
Technischer Beigeordneter

Schwerte, den 20.07.2001
Der Bürgermeister
In Vertretung
L.S.
gez. Kluge
Technischer Beigeordneter

Schwerte, den 11.02.2002
Der Bürgermeister
In Vertretung
L.S.
gez. Kluge
Technischer Beigeordneter

Schwerte, den 11.02.2002
Der Bürgermeister
In Vertretung
L.S.
gez. Kluge
Technischer Beigeordneter

Schwerte, den 20.03.2002
Der Bürgermeister
In Vertretung
L.S.
gez. Kluge
Technischer Beigeordneter

Schwerte, den 11.12.2002
Der Bürgermeister
In Vertretung
L.S.
gez. Kluge
Technischer Beigeordneter

Schwerte, den 27.01.2003
Der Bürgermeister
In Vertretung
L.S.
gez. Kluge
Technischer Beigeordneter

Schwerte, den 27.01.2003
Der Bürgermeister
In Vertretung
L.S.
gez. Kluge
Technischer Beigeordneter

Schwerte, den 20.03.2003
Der Bürgermeister
Ratsmitglied
gez. Böckelühr
Vangerow