



Textliche Festsetzungen

- Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.
- Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Carports nur auf den dafür vorgesehenen Gemeinschaftsflächen zulässig. Erfordert die Nutzung eine höhere Anzahl von Stellplätzen, sind diese angrenzend an die Verkehrsfläche nachzuweisen.
- Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausgeschlossen.
- Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig.
- a) Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind die Baugrundstücke mit mind. einem Baum I. Ordnung oder zwei Bäumen II. Ordnung je angefangener 500 qm Grundstücksfläche zu bepflanzen.
b) Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind sämtliche Dachflächen der Nebenanlagen und Carports dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.
c) Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind die Wandflächen der Nebengebäude zu begrünen. Carports sind seitlich mit erheimischen Kletterpflanzen zu beranken.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind Stellplatzflächen, befestigte Hofflächen bzw. Vorbereiche in wasserdurchlässigem Material, wie z.B. Schotterrasen, Rasenporosität oder Rasenpflaster, auszuführen.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB müssen Wohn- und Schlafräume gem. VDI 2719 mindestens mit Fenstern der Schallschutzklasse II und entsprechenden schalldämmten Dauerlüftern versehen werden. Wird bei Bauantragstellung gutachterlich die Einhaltung der für WA-Gebiete zulässigen Immissionswerte nachgewiesen, kann hierauf verzichtet werden.
- Gem. § 86 BauO NW i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB werden für den Geltungsbereich folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:
Die Fassaden sind in Putz, Holz oder Stahl auszuführen.
Die Dachneigung beträgt 10° bis 20°. Bei Nebengebäuden kann diese Neigung unterschritten werden.
Das Anbringen von Antennenmasten / Parabolantennen ist nur auf dem Dach des Hauptgebäudes und an Fassaden, die den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen abgewandt sind, zulässig. Pro Gebäude ist nur eine Antennenanlage auf dem Dach des Hauptgebäudes zulässig.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist die Anwendung chemischer Pflanzenbehandlungsmittel im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB ist in dem mit WA¹ festgesetzten Bereich ausschließlich betreutes Wohnen (Altersservice-Wohnungen) zulässig.

Hinweise

- Für den Bebauungsplanbereich besteht ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB spätestens ein Jahr nach Baubeginn durchzuführen.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIA. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelrunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

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

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 10 BauNVO)

I	Zwangsweg	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 (2) und § 16 (4) BauNVO
II	Höchstgrenze	Höchstgrenze	§ 16 (4) BauNVO
III	Höchstgrenze	Höchstgrenze	§ 16 (4) BauNVO
IV	Grundflächenzahl	§ 16 (2), 17 (1) und (2) BauNVO	
V	Höchstmaß	Geschäftszahl	§ 16 (2), 17 (1) und (2) BauNVO
VI	Mindest- und Höchstmaß		(2) BauNVO
VII	Baumassenzahl	§ 16 (2), 17 (1) BauNVO	

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

0	offene Bauweise § 22 BauNVO
1	geschlossene Bauweise § 23 BauNVO
2	abgewinkelte Bauweise § 23 BauNVO

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

1	400 m	Mindestgröße
2	15 m	Mindestbreite
3	30 m	Mindesttiefe
4	800 m	Höchstgröße
5	30 m	Höchstbreite
6	40 m	Höchsttiefe

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

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

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

1	Strassenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
2	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
3	Öffentliche Parkfläche, Fußgängerbereich, Fuß- und/oder Radweg (Zweckbestimmung s. Eintragsbuch)
4	Strassenbegrenzungslinie
5	Ein- bzw. Ausfahrts- und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB
6	Einfahrt: Ausfahrt
7	Einfahrtbereich
8	Ausfahrtbereich
9	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

1	Aufschüttung
2	Abgrabung
3	Stützmauer

Flächen für Bahnanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

1	Flächen für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	§ 9 (1) 12 und 14 BauGB
2	Trassenstation	§ 9 (1) 15 BauGB
3	Regenrückhaltebecken	§ 9 (1) 16 BauGB
4	Regenrückhaltebecken	§ 9 (1) 16 BauGB
5	Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
6	überirdisch	
7	unterirdisch	

Grünflächen, Wasserflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft und Wald § 9 (1) 15, 16 und 19 BauGB

1	Öffentliche Grünfläche	§ 9 (1) 15 BauGB
2	Private Grünfläche	§ 9 (1) 15 BauGB
3	Wasserfläche	§ 9 (1) 16 BauGB
4	Fläche für die Landwirtschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
5	Fläche für die Forstwirtschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB
6	Sportplatz	
7	Sportplatz	

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

1	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
2	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 20 BauGB
3	Anpflanzen von Bäumen
4	Anpflanzen von Sträuchern
5	Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen
6	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) 25 BauGB
7	Erhaltung von Bäumen
8	Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
9	Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen

1	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
2	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, den Schutzvorschriften und der Nutzung im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB (Zweckbestimmung s. Eintragsbuch)
3	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB
4	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) 25 BauGB
5	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) 25 BauGB
6	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) 25 BauGB
7	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) 25 BauGB
8	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) 25 BauGB
9	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) 25 BauGB
10	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) 25 BauGB

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

1	Flachdach
2	Satteldach
3	Dachneigung
4	Hauptfriesrichtung

III. Kennzeichnung gemäß § 9 (5) BauGB

1	Ber der Bebauung der so gekennzeichneten Flächen, sind besondere bauliche Vorkehrungen zur Lärmschutz zu treffen § 9 (5) 1 BauGB
2	Flächen, deren Boden erheblich mit unvollständigen Schadstoffen belastet sind § 9 (5) 2 BauGB

IV. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

1	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzgesetzes
2	Naturschutzgebiet
3	Landschaftsschutzgebiet
4	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
5	Überschwemmungsgebiet
6	Wasserschutzgebiet
7	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen § 9 Abs. 6 BauGB
8	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen § 9 Abs. 6 BauGB
9	Umgrenzung des Sanierungsgebietes § 12 (1) BauGB
10	Zu beseitigende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan für fernlich festgelegte Sanierungsgebiete § 9 (1), 12, 13 und 14 BauGB

V. Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

1	Aufteilung des Straßennetzes
2	Verkehrsmittel
3	Vorschlag zur Grundstücksteilung
4	Standplatz für vorübergehendes Abstellen von Müllfahrzeugen
5	Erdschicht
6	Obergeschicht
7	Dachgeschicht
8	Wohngebäude
9	Wirtschaftsgebäude oder Garagen
10	Höhenangabe über NN
11	Bordstein
12	vorhandener Kanal
13	Kanal



Gemarkung Rosen
 Flur(en) 14

Bebauungsplan Nr. 156
 "Am Zimmermanns Wäldchen"
 1. Änderung

M. 1 : 500
 Übersichtsplan M. 1 : 5000



Die Planunterlage stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein. Sie entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorschrift 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 17.09.1998 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan zu ändern.

Der Beschluss über die Änderung dieses Bebauungsplanes wurde am 08.10.1998 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekanntgemacht und am 19.10.1998 beschlossen, diesen Bebauungsplan zu ändern.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 22.09.1998.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 22.09.1998.

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Schwerte hat am 03.12.1998 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 13.01.1999 benachrichtigt.

Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanänderungsentwurfes mit der zugehörigen Begründung ist am 14.01.1999 öffentlich bekanntgemacht worden und erfolgte in der Zeit vom 22.01.1999 bis 22.02.1999 einschließlich.

Der Rat der Stadt Schwerte hat am 24.03.1999 diese Änderung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 4 und 28 der Gemeindeordnung NW als Satzung beschlossen sowie die Begründung hierzu.

Diese Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt worden.

Der Satzungsbeschluss Die Gemeindegliederung der Bebauungsplanänderung sowie die Auslegung dieser Bebauungsplanänderung sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 07.04.1999 bekanntgemacht worden.

Rechtsgrundlagen:
 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 in der zur Zeit geltenden Fassung
 Bauordnungsverordnung (BauVO) vom 23. Januar 1990 in der zur Zeit geltenden Fassung
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauNW) vom 07. März 1995 in der zur Zeit geltenden Fassung
 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) vom 14. Juli 1994 in der zur Zeit geltenden Fassung
 Planzeichenvorschrift (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 in der zur Zeit geltenden Fassung

Schwerte, 20.1.99 Ludwig öffentl. best. Verm.	Schwerte, 27.08.1998 Kluge Techn. Beigeordneter	Schwerte, 27.08.1998 Kluge Techn. Beigeordneter	Schwerte, 15.10.1998 Kluge Techn. Beigeordneter	Schwerte, 05.11.1998 Kluge Techn. Beigeordneter	Schwerte, 28.09.1998 Kluge Techn. Beigeordneter	Schwerte, 20.01.1999 Kluge Techn. Beigeordneter	Schwerte, 01.03.1999 Kluge Techn. Beigeordneter	Schwerte, 30.03.1999 Sobalot Bürgermeister	Arnsberg, Die Bezirksregierung im Auftrage	Arnsberg, Weiber Ratsmitglied	Schwerte, 23.04.1999 Kluge Techn. Beigeordneter
---	---	---	---	---	---	---	---	--	--	-------------------------------------	---