Legende:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

W R	Reine Wohngebiete nach § 3 BauNVO
W A	Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO
M I	Mischgebiete nach § 6 BauNVO

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

0.4	Grundflächenzahl
0.8	Geschoßflächenzahl
II	max. Zahl der Vollgeschosse
FH	max. Firsthöhe

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

	Baugrenze
	Baulinie
o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und 6 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf	Gemeinbedarfsfläche

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

	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Straßenbegrenzungslinie
P	Öffentliche Parkfläche
V	Verkehrsberuhigter Bereich
F+R	Fuß- und Radweg
H	Bushaltestelle

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB)

R	Regenrückhaltebecken
T	Trafostation

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

priv. Grünfläche	Private Grünfläche
öffentl. Grünfläche	Öffentliche Grünfläche
	Kinderspielplatz

Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen zum Anpanzen von Bäumen , Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. (§ 9 Abs. Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
	Anpflanzen Bäume
	Anpflanzen Sträucher
	Erhaltung Bäume
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
St	Zweckbestimmung Stellplätze
GFL	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauGB)
	Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
4	Textliche Festsetzung
6	Hinweis

Nachrichtliche Übernahmen aus dem Landschaftsplan

	Umgrenzung des geschützten Landschaftsbestandteiles

Sonstige Darstellungen

X 122.0 ü. NN	Höhenpunkt

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 157

1. Art der baulichen Nutzung, Ausschluß von Nutzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

- In den festgesetzten reinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 3 Abs. 3 Nr.1 und Abs. 3 Nr.2 BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale Zwecke) nicht zulässig
- In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 (Schank- und Speisewirtschaften) und § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig
- In den festgesetzten Mischgebieten sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe) und § 6 Abs. 2 Nr. 7 (Tankstellen) nicht zulässig
- (1) - In den mit dieser Ziffer gekennzeichneten Wohngebieten sind Garagen und Nebenanlagen in dem der Erschließungsstraße abgewandten, hinteren Grundstücksbereich nicht zulässig. In den seitlichen Abstandsflächen sind Garagen ausnahmsweise zulässig.

2. Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 BauONRW (Fassung Juni 2000)
Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- Die Fassaden sowie die Dacheindeckungen von Doppelhäusern und Reihenhausgruppen sind in Material und Farbe gleich zu gestalten. Doppelhäuser und Reihenhausgruppen müssen die gleiche First-, Trauf- und Sockelhöhe sowie Dachneigung aufweisen.
- Gauben und Dacheinschnitte sind in Form und Größe bei Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich zu gestalten.
- Als Materialien für die Fassaden sind Putz, Klinker sowie Holz, als Dacheindeckungen Beton- oder Tondachpfannen zulässig. Gestalterisch in Dachhaut und Fassade eingepaßte Elemente zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Glasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig
- Als Bezugshöhe für festgesetzte Firsthöhen gilt die mittlere Höhenlage des mit dem Gebäude korrespondierenden Erschliessungsstraßenabschnitts
- Flachdächer sind bei Wohngebäuden nicht zulässig, Carports und Garagen dürfen mit Flachdach errichtet werden.

3. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen nach § Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Es gelten die nach der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA- Lärm v. 26.08.98) in Übereinstimmung mit den schalltechnischen Orientierungswerten nach DIN 18 005 "Schallschutz im Städtebau" folgende Geräuschimmissions - Orientierungswerte:

Reines Wohngebiet (WR):
Tageszeitraum (6.00 - 22.00) IRW = 50 dB(A)
Nachtzeitraum (22.00 - 6.00) IRW = 35 - 40 dB(A)

Allgemeines Wohngebiet (WA):
Tageszeitraum (6.00 - 22.00) IRW = 55 dB(A)
Nachtzeitraum (22.00 - 6.00) IRW = 40 - 45 dB(A)

Mischgebiet (MI):
Tageszeitraum (6.00 - 22.00) IRW = 60 dB(A)
Nachtzeitraum (22.00 - 6.00) IRW = 45 - 50 dB(A)

- In den mit den Ziffern (2) (3) und (5) gekennzeichneten Baugebieten sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund des nördlich anschließenden Gewerbegebietes sowie der Eisenbahnlinie Hagen - Kassel für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen.

(3)

- In den mit dieser Ziffer gekennzeichneten Baugebieten müssen mit Ausnahme der schallabgewandten Seite,- im Erd- und Obergeschoss in allen Aufenthaltsräumen (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer) Fenster der Schallschutzklasse 3 eingebaut werden.

(4)

- In den mit dieser Ziffer gekennzeichneten Baugebieten ist aus Lärmschutzgründen eine Baulinie festgesetzt worden. Die Firsthöhe der Gebäude darf 9,00 m nicht unterschreiten.

(5)

- In den mit dieser Ziffer gekennzeichneten Baugebieten müssen die Fenster von Aufenthaltsräumen (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer) zur schallabgewandten Seite ausgerichtet sein, sofern die Fensteroberkante über 5,0 m bz. a.d.Höhe am Fuß des Lärmschutzwalles liegt.

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

(4)

- Auf den, mit diesem Zeichen gekennzeichneten Flächen sind Ausgleichsmaßnahmen Im Sinne des § 1 A Abs.3 BauGB gemäß Grünordnungsplan zum Bebauungsplan festgesetzt.
- Gemäß § 1 a BauGB ist der Eingriff aus dem Bebauungsplangebiet 157 Geisecker Talstraße intern und extern auszugleichen.

Innerhalb des Gebietes werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- die Anpflanzung eines cs. 2.296 m² großen Baum- / Strauchgehölzes im südlichen Bereich zur Abschirmung der öffentlichen Grünfläche zur Bebauung gemäß Grünordnungsplan auf der Fläche mit der Ziffer (4)
- die Pflanzung eines ca. 650 m² großen Uferganölzes mit Baum- und Strauchartern am geplanten Retentionsbecken auf der Fläche mit der Ziffer (4) gem. Grünordnungsplan
- die Anlage einer ca. 639 m² großen Saumzone auf der Nordseite des Retentionsraumes auf der Fläche mit der Ziffer (4)
- Ansaat einer ca. 2067 m² großen wildkrautreichen Grünlandmischung auf der Fläche mit der Ziffer (4) gem. Grünordnungsplan
- Anpflanzung von 2 Baumgruppen a 3 Ex. Laubbaumhochstämme St.U. 20/25 Esche, Ziffer (4) , gem. Grünordnungsplan
- Anpflanzung eines Baum- / Strauchgehölzes auf 638 m² auf der Fläche mit der Ziffer (4)
- Pflanzung einer zentralen Baumgruppe, Hochstamm St.U. 20/25, Baumart Stieleiche,Quercus robur, Ziffer (4)
- Sicherung des Gehölzbestandes auf der Fläche mit der Ziffer (6)

- Bepflanzung des Lärmschutzwalles mit Baum- und Strauchgehölzen (Ziffer (4)) gem. Grünordnungsplan
- Gestaltung einer Spielfläche für Kleinkinder auf der Fläche mit der Ziffer (4) gem. Grünordnungsplan
- Anpflanzung einer 3 bis 5 m breiten Strauchhecke zur Abschirmung des Spielplatzes, Ziffer (4)
- Gestaltung einer Spielfläche auf der Fläche mit der Ziffer (4) gem. Grünordnungsplan
- Anpflanzung einer 2 m breiten Schnitthecke im Straßenraum, Ziffer (4)
- Anlage einer Landschaftsrasenfläche unter den gepflanten Straßenbäumen auf der Fläche mit der Ziffer (4)

Externe Ausgleichsmaßnahmen:

Zur Kompensation des verbleibenden Defizites sind zusätzlich zu oben beschriebenen Maßnahmen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf folgenden Flächen vorgesehen: Gemarkung, Geisecke, Flur 2, Flurstück 15, Gemarkung Ergste, Flur 13, Flurstück 120 Das darüberhinausgehende Defizit von 724 Punkten wird in Form eines Ersatzgeldes abgegolten.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a.) und b.))

- Gemäß Grünordnungsplan sind folgende Begrünungsmaßnahmen durchzuführen:

- Pflanzung von 41 Laubbaum Hochstämmen, Pflanzenart Pflaumendorn (Crataegus prunifolia), 3 x v StU 16/18 cm im Strassenbereich
- Pflanzung von 5 Laubbaum Hochstämmen, Hainbuche (Carpinus betulus), St.U. 18/20 an der Geisecker Talstrasse
- Baumbeete im öffentlichen Straßenraum dürfen 10 qm nicht unterschreiten und sind mit Bodendeckern zu bepflanzen
- Sämtliche Flachdächer von Garagen sind extensiv zu begrünen, Carports sind mit Kletter-, Klimm- oder Rankpflanzen inkl. der artspezifischen Kletterhilfe mit mind. 4 Exemplaren zu begrünen
- Als Abgrenzung der privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich Hecken aus einheimischen Laubgehölzen zu verwenden
- Der vorhandene Gehölzbestand auf der mit der Ziffer (7) gekennzeichneten Grünfläche ist zu erhalten.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)

- Die mit diesem Zeichen (A) gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht für die Anwohner und einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Schwerte und der Versorgungsträger belastet.
- Die mit diesem Zeichen (B) gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Schwerte und der Versorgungsträger belastet.
- Die mit diesem Zeichen (C) gekennzeichnete Fläche ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Pächter der im südwestlichen Bereich liegenden Fläche belastet.

Hinweise

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).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A. Unzulässig sind wassergefährdende Anlagen.

Der Bereich liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Das Absuchen der Freiflächen und der Baugruben ist erforderlich. Vor dem Beginn baulicher Tätigkeiten ist das Ordnungsamt zu informieren, damit der staatliche Kampfmittelräumdienst die Flächen untersuchen kann.

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

(17)
- In den mit dieser Ziffer gekennzeichneten Baugebieten ist ein Sanierungskonzept bezgl. des Grundwassers und der Luft sowie der Beseitigung schadstoffbelasteter Böden und Materialien erstellt worden und mit der Aufsichtsbehörde abgestimmt. (vergl. die B-Plan-Begründung, Kapitel 14)

(18)
- In den mit dieser Ziffer gekennzeichneten Baugebieten ist ein Sanierungskonzept erstellt worden und mit der Aufsichtsbehörde abgestimmt. (vergl. die B-Plan-Begründung, Kapitel 14)

Niederschlagswasserversickerung

- Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) grundsätzlich zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, soweit dies ohne Beeinträchtigung des Wohl der Allgemeinheit möglich ist.

Das Niederschlagswasser der, der Geisecker Talstrasse zugeordneten Bauzeilen, der Bereich der ehemaligen Gewerbefläche sowie das Oberflächenwasser der Geisecker Talstrasse wird in den vorhandenen Oberflächenwassersammler der Geisecker Talstrasse eingeleitet.

Der verbleibende Teil wird über getrennte Regenwasserkanäle, die im Bereich der öffentlichen Strassenflächen verlegt werden, zu einer im südlichen Bereich des Bebauungsplanes vorgesehenen zentralen Versickerungsanlage geführt und dort über zwei offene Erdbecken mit belebter Bodenzone in den Untergrund versickert.

Die Oberflächenentwässerung der vorhandenen Bebauung bleibt unverändert.

- Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser z.B. zur Gartenbewässerung ist in jedem Fall zulässig

Für den Bebauungsplan besteht ein Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB spätestens ein Jahr nach Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke ein Jahr nach Baubeginn durchzuführen.
Grundlage ist ein Grünordnungsplan gemäß § 86 BauO NRW. In der Bauvorlage ist gemäß § 2 (2) Nr. 13 BauPrüfVO (Verordnung über bautechnische Prüfungen) im Freiflächenplan 1:100 ein nachprüfbarer Nachweis über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes beizufügen.

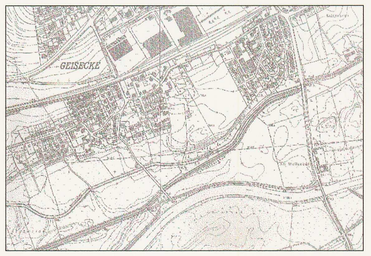
Übersichtsplan über die Änderungsbereiche M. 1: 5.000

Stadt Schwerte

Gemarkung Geisecke
Flur 1
Bebauungsplan Nr. 157 1. Änderung
Geisecker Talstraße

M: 1:1000

Übersichtsplan M. 1: 10.000



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

Schwerte, 5.04.04

Öffentl. bestellter, Verm.-Ing.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Für die Erarbeitung des Bebauungsplanänderungs-entwurfes.

Schwerte, 21.11.02

Planung
Behr + Partner

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Schwerte hat am 15.01.03 gemäß § 2 Absatz 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan zu ändern. Der Beschluss über die Änderung dieses Bebauungsplanes wurde am 30.01.03 gem. §2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Schwerte, 06.02.03

Der Bürgermeister
In Vertretung

Kluge
Techn. Beigeordneter

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am 30.01.03 ortsüblich bekannt gemacht worden und vom 10.02.bis einschl. 21.02.03 durchgeführt worden.

Schwerte, 27.02.03

Der Bürgermeister
In Vertretung

Kluge
Techn. Beigeordneter

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 6.02.03.

Schwerte, 27.02.03

Der Bürgermeister
In Vertretung

Kluge
Techn. Beigeordneter

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Schwerte hat am 8.04.03 beschlossen, diesen Plan mit der dazugehörigen Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden davon gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.04.03 benachrichtigt. Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanänderungsentwurfes mit der dazugehö-rigen Begründung ist am 16.04.03 ortsüblich bekannt gemacht worden und erfolgte in der Zeit vom 29.04 bis 28.05.03 einschließlich.

Schwerte, 10.06.03

Der Bürgermeister
In Vertretung

Kluge
Techn. Beigeordneter

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Schwerte hat am 17.03.04 beschlossen, diesen Plan mit der zugehörigen Begründung gemäß § 3 Absatz 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 5.04.04 benachrichtigt. Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanänderungsentwurfes mit der zugehörigen Begründung ist am 30.03.04 ortsüblich bekannt gemacht worden und erfolgte in der Zeit vom 8.04. bis 7.05.04 einschließlich.

Schwerte, 18.05.04

Der Bürgermeister
In Vertretung

Kluge
Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt Schwerte hat am 14.07.04 diese Änderung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW als Satzung beschlossen sowie die Begründung hierzu.

Schwerte, 19.07.04

Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluß der Bebauungsplanänderung sowie die Auslegung dieser Bebauungsplanänderung sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.07.04 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schwerte, 29.07.04

Der Bürgermeister
In Vertretung

Kluge
Techn. Beigeordneter

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch BauGB vom 7. 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 NRW) vom 1. 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 (GO) vom 14. Juli 1994 in der zur Zeit geltenden Fassung