

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Im WA-Gebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im WA-Gebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in § 4 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im WA-Gebiet sind Schank- und Speisewirtschaften in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

2. Die zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO) darf, mit Ausnahme der Baugrundstücke des Gemeindehauses und des Kindergartens sowie der Baugrundstücke mit zulässiger III-III-Geschossigkeit, durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche), abweichend von Satz 2, um bis zu 25 % überschritten werden.

3. Stellplätze, Carports und Garagen (ausgenommen Zufahrten und Stauraum) im Sinne § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Gewächshäuser, Abstellräume und Gartenhäuser im Sinne § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen und der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO festgesetzten Flächen zulässig.

4. Bezugspunkte gem. § 18 Abs. 1 BauNVO der max. Traufhöhe (TH) sind:

- die Frontmitte des Gebäudes und die zugewandte (interpolierte) NN-Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche,
- bei seitlicher Erschließung über Geh-, Fahr- und Leitungsflächen deren mittlerer Anschlusspunkt an die (interpolierte) NN-Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche.

Lärmschutz

5. In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO mit SSK 2 festgesetzten Flächen, sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten die Außenbauteile der Schallschirme und Kinderzimmer durch bauliche Vorrichtungen mit einem resultierenden Schalldämmmaß $R_{t,w}$ nach VDI 2719 der Schallschutzklasse 2 und die Fenster durch entsprechend gedämmte Dauerlüfter zu schützen.

Externer Ausgleich

6. Gemäß § 9 Abs. 1a BauNVO ist der Eingriff, der nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden kann, außerhalb des Geltungsbereiches, auf dem nördlich des Plangebietes liegenden städtischen Grundstück (Ausgleichsflächenpost) Gemarkung Schwerte, Flur 5, Flurstück 177 von 6087m² durch Anpflanzungen gem. Landschaftspflegerechnen Fachbeitrag auszugleichen.

Gestalterische Festsetzungen

7. Gemäß § 86 BauNWI V. mit § 9 Abs. 4 BauNVO sind:

- als Dachform auf Wohngebäuden nur Sattel- und Walmdächer und ausnahmsweise gegeneinander gesetzte Pultdächer oder Zeltdächer zulässig,
- aneinanderangrenzende Doppelhaushälften mit gleichen Fassadenmaterialien und der gleichen Dachform und -neigung zu bauen,
- mit Ausnahme von Solaranlagen und Dachflächenfenstern glasierte und eingebaute Dachdeckungen nicht zulässig,
- die Dachflächen von Garagen, Carports und Nebenanlagen wie Abstellräume und Gartenhäuser mit einer Dachneigung bis 15 Grad extensiv zu begrünen oder zu bepflanzen.

Der mit rosa Folie überdeckte Teil dieses Bebauungsplanes wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes, die am 28.02.2012 rechtskräftig wurde, ersetzt. Schwerte, 21.03.2012. Der Bürgermeister im Auftrage L.S. gez. Mark Fachdienstleiter

- Legende**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und §§ 11 bis 11 BauNVO)
- WA / WA I Allgemeines Wohngebiet, Index siehe textliche Festsetzungen (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und §§ 16-20 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
- 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- TH = 5,0 m Traufhöhe (§ 18 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- ▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung s. Einschrift)
- ☑ Verkehrsberuhigter Bereich
- Verkehrsgrün
- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauNVO)
- Fläche für Regenrückhaltebecken (RRB) und Versickerung von Niederschlagswasser
- Niederschlagswasser
- Abfall-, Wert-, Werkstofflager Glas / Papier
- Tratesfahlan
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauNVO)
- Unterirdische Leitung (mit 5 m Schutzstreifen je Seite)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)
- Grünfläche öffentlich / privat sowie Zweckbestimmung s. Einschrift (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)
- Spielplatz (s. Einschrift)
- Parkanlage
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauNVO)
- Flächen für die Landwirtschaft
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauNVO)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Zweckbestimmung s. Einschrift) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO)
- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauNVO)
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauNVO)
- Sonstige Planzeichen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauNVO)
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
- Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO) SSK 2 = Schallschutzklasse 2 (s. textliche Festsetzungen)
- MII Geh-(G), Fahr-(F) und Leitungsflächen (L) zu betretende Flächen zu Gunsten der Anlieger (AI), Ver- (VI) und Entsorger (EI) (s. Einschrift) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO)
- Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 86 BauNVO NW)
- Firstrichtung
- Dachneigung
- Grenze unterschiedlicher Dachneigung
- Nachrichtliche Übernahme
- Landschaftsschutzgebiet (§ 9 Abs. 6 BauNVO)
- Sonstige Darstellungen
- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Fahrbahnaufteilung

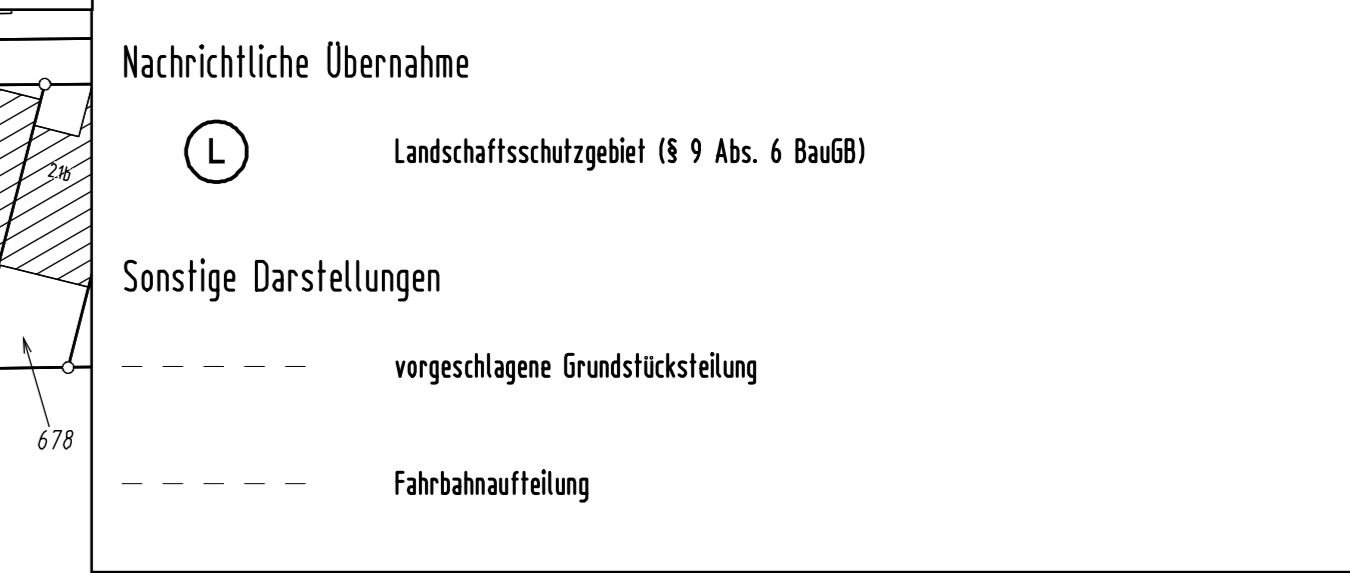
Hinweise

1. Die durch den Bebauungsplan erfasste Fläche liegt im räumlichen Geltungsbereich der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung der Wasserschutzgebiete für das Einzugsgebiet der Wasserschutzgewinnungsanlagen der Dortmunder Stadtwerke AG. Betroffen ist die Wasserschutzzone III A. Die Wasserschutzgebietsverordnung der Dortmunder Stadtwerke AG sowie die Richtlinie für bauliche Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RStSWag) ist zu beachten.

2. Weist bei Bodenergriffen der Erdrausch auf außergewöhnliche Verführungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und zur Untersuchung der Baugrupe der Staatliche Kampftrümmerräumdienst zu verständigen.

3. Bei Bodenergriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodendenkmäler), d.h. Mauern, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verführungen in der natürlichen Bodenschicht festgestellt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie-Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

4. Der Einbau von Recycling-Baustoffen als Tragschichtmaterialien für zu errichtende Erschließungsstraßen und Stellplatzflächen sowie für zu errichtende Gebäude ist nicht zulässig. Es sind hierfür ausschließlich natürliche Materialien wie Gesteinsplittschotter zu verwenden.



STADT SCHWERTE

Gemarkung Schwerte Flur(en) 12

Bebauungsplan Nr. 167

"Alter Dortmunder Weg"

M. 1 : 500

Übersichtsplan M. 1 : 5000

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

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

Planzeichenverordnung (PlanZ 90) vom 18. Dezember 1990 in der zur Zeit geltenden Fassung

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

Bemessungsordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BO) vom 14. Juli 1994 in der zur Zeit geltenden Fassung

<p>Die Plangrundlage stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein. Sie entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.</p> <p>Schwerte, 28.04.2003</p> <p>L.S.</p> <p>gez. Ludwig Öffentl. best. Verm.-Ing.</p>	<p>Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes.</p> <p>Schwerte, 28.04.2003</p> <p>L.S.</p> <p>gez. Kluge Techn. Beigeordneter</p>	<p>Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Schwerte hat am 13.03.2003 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.</p> <p>Schwerte, 20.03.2003</p> <p>L.S.</p> <p>gez. Sokolowsky Vorsitzender</p> <p>gez. Daenicke Ausschussmitglied</p>	<p>Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 16.04.2003 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich bekanntgemacht.</p> <p>Schwerte, 23.04.2003</p> <p>L.S.</p> <p>Der Bürgermeister in Vertretung</p> <p>gez. Kluge Techn. Beigeordneter</p>	<p>Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am 16.04.2003 öffentlich bekanntgemacht und am 28.04.2003 durchgeführt worden.</p> <p>Schwerte, 20.03.2003</p> <p>L.S.</p> <p>Der Bürgermeister in Vertretung</p> <p>gez. Kluge Techn. Beigeordneter</p>	<p>Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 05.05.2003.</p> <p>Schwerte, 08.05.2003</p> <p>L.S.</p> <p>Der Bürgermeister in Vertretung</p> <p>gez. Kluge Techn. Beigeordneter</p>	<p>Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Schwerte hat am 06.09.2004 beschlossen, diesen Plan mit der zugehörigen Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Der Beschluss zur erneuten Offenlegung wurde am 09.03.2005 bekanntgemacht. Sie erfolgte in der Zeit vom 29.03.05 bis 28.04.05 einschließlich. Die Träger öffentlicher Belange wurden davon gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.05.03 bzw. 10.03.2005 benachrichtigt.</p> <p>Schwerte, 08.05.2003</p> <p>L.S.</p> <p>Der Bürgermeister in Vertretung</p> <p>gez. Sokolowsky Vorsitzender</p> <p>gez. Daenicke Ausschussmitglied</p>	<p>Die Offenlegung dieses Bebauungsplanes mit der zugehörigen Begründung wurde am 21.09.2004 öffentlich bekanntgemacht und erfolgte in der Zeit vom 29.09.04 bis 28.10.04 einschließlich. Die erneute Offenlegung wurde am 09.03.2005 bekanntgemacht. Sie erfolgte in der Zeit vom 29.03.05 bis 28.04.05 einschließlich. Die Träger öffentlicher Belange wurden davon gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.05.03 bzw. 10.03.2005 benachrichtigt.</p> <p>Schwerte, 05.07.2005</p> <p>L.S.</p> <p>Der Bürgermeister in Vertretung</p> <p>gez. Kluge Techn. Beigeordneter</p>	<p>Der Rat der Stadt Schwerte hat am 29.06.2005 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW als Satzung beschlossen sowie die Begründung hierzu.</p> <p>Schwerte, 05.07.2005</p> <p>L.S.</p> <p>gez. Böckelühr Bürgermeister</p> <p>gez. Daenicke Ratsmitglied</p>	<p>Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Auslegung dieses Bebauungsplanes sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 04.07.2005 öffentlich bekanntgemacht worden.</p> <p>Schwerte, 19.07.2005</p> <p>L.S.</p> <p>Der Bürgermeister in Vertretung</p> <p>gez. Kluge Techn. Beigeordneter</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------