

Legende

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)

0,4 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

TH 3,0 m Traufhöhe (§ 18 BauNVO)

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

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

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

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung s. Planzeichen)

Verkehrsbereibiger Bereich

Höhenlage über NN s. Einschrieb (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Verkehrsgrün

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung s. Planzeichen)

Spielplatz (Zweckbestimmung)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzen von Bäumen (Säulenform)

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leittreppentritten (LT) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Begünstigte siehe Einschrieb

Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

Finstrichung bzw. Traufstrichung

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

Vorschlag zur Verkehrsflächenaufteilung

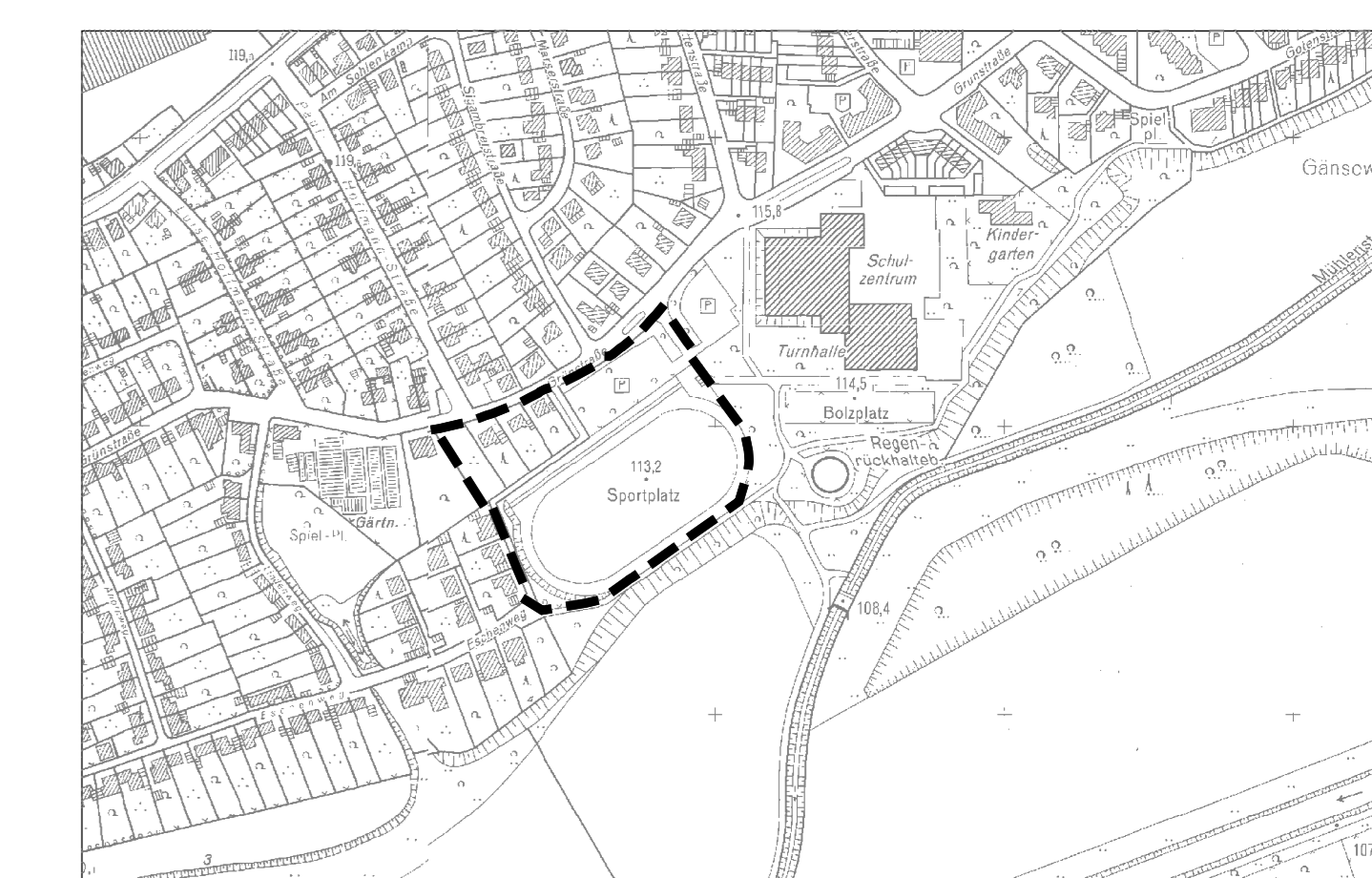
vorgeschlagene Grundstücksteilung

Bohrsondierung

- Textliche Festsetzungen**
- Im WR-Gebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in § 3 Abs. 3 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen, abweichend von Satz 2, um bis zu 50 % überschritten werden.
 - Stellplätze, Carports und Garagen 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 BauGB festgesetzten Flächen zulässig.
 - 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 G.F.L.-Flächen deren mittlerer Anschlusspunkt an die (interpolierte) NN Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche.
 - Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB ist der Eingriff durch den Bebauungsplan außerhalb des Geltungsbereiches, auf der südlich des Plangebietes liegenden Böschungfläche, dem südlichsten Grundstück Gemarkung Schwerte, Flur 22, Flurstück 465, durch Anpflanzung von 8 Heibnbüchen (gem. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag) auszugleichen.
 - Gemäß § 86 BauONW i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB sind:
 - als Dachform auf Wohngebäuden nur Sattel- und Walmdächer und ausnahmsweise gegenüberliegende Doppelhäuser mit gleichen Fassadenmaterialien und der gleichen Dachform und -neigung zu bauen;
 - mit Ausnahme von Solaranlagen und Dachflächenfenstern glasierte und metallische 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 bewirken.
- Ingenieurgeologische Hinweise gem. Bodengutachten**
- Im Bereich der Sportplatzfläche ist im Gründungsplan eine Grundwasserbeeinträchtigung zu erwarten. Im Gründungsplan der Gebäude sind daher geeignete abdichtende Maßnahmen gegen Grundwasser zu treffen.
 - Im südöstlichen Geltungsbereich (Bohrsondierung 4) liegen tiefreichende Auffüllungen aus Feinsanden vor. Bei Gebäudegründungen sollten hier ingenieur-geologische Abnahmen bzw. Untersuchungen der Fundamentgrüben erfolgen.
 - Ergänzt nach der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB Der Einbau von RC-Baustoffen und Reststoffen aus der industriellen Produktion sowie der vorhandenen Sportplatzschale, der Schwarzscheibe und der Tragschicht unterhalb des Parkplatzes als Tragwerksmaterialien für die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen, privaten Stellplätze und Flächen für Geh-, Fahr- und Leittreppentritte ist nicht zulässig; eine Wiederverwertung der Schwarzscheibenmaterialien im Straßenoberbau als blumen- oder hydraulisch gebundene Straßendecke ist möglich.

Der mit roter Folie überdeckte Teil dieses Bebauungsplanes wird durch die 1. Änderung, die am 18.12.2010 rechtskräftig wurde, ersetzt.
Schwerte, 21.12.2010
gez. Mork
Fachdienstleiter

Stadt Schwerte
Gemarkung Schwerte
Flur(en) 22
Bebauungsplan Nr. 169
„Wohnbebauung Sportplatz Gänsewinkel“
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 NRW) vom 01. März 2000 in der zur Zeit geltenden Fassung
Planzeichenverordnung (PlanzV 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
Bemessungsrichtlinien für das Land Nordrhein-Westfalen (BRL) 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, 29.05.2002 L.S. gez. Ludwig Öffentl. best. Verm.-Ing.</p>	<p>Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes.</p> <p>Schwerte, 29.05.2002 Der Bürgermeister In Vertretung L.S. gez. Kluge Techn. Beigeordneter</p>	<p>Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Schwerte hat am 06.12.2002 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.</p> <p>Schwerte, 12.11.2002 L.S. gez. Freistühler stellv. Vorsitzender</p>	<p>Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 06.12.2002 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Schwerte, 03.01.2003 Der Bürgermeister In Vertretung L.S. gez. Kluge Techn. Beigeordneter</p>	<p>Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am 06.12.2002 ortsüblich bekanntgemacht und am 19.12.2002 durchgeführt worden.</p> <p>Schwerte, 03.01.2003 Der Bürgermeister In Vertretung L.S. gez. Kluge Techn. Beigeordneter</p>	<p>Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 18.12.2002.</p> <p>Schwerte, 10.01.2003 Der Bürgermeister In Vertretung L.S. gez. Kluge Techn. Beigeordneter</p>	<p>Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanentwurfes mit der zugehörigen Begründung ist am 23.12.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden und erfolgte in der Zeit vom 05.01.2004 bis 04.02.2004 einschließlich. Die Träger öffentlicher Belange wurden davon gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.12.2003 benachrichtigt.</p> <p>Schwerte, 09.01.2004 L.S. gez. Sokolowsky Vorsitzender</p>	<p>Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanentwurfes mit der zugehörigen Begründung ist am 23.12.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden und erfolgte in der Zeit vom 05.01.2004 bis 04.02.2004 einschließlich. Die Träger öffentlicher Belange wurden davon gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.12.2003 benachrichtigt.</p> <p>Schwerte, 16.02.2004 Der Bürgermeister In Vertretung L.S. gez. Kluge Techn. Beigeordneter</p>	<p>Der Rat der Stadt Schwerte hat am 12.05.2004 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NRW als Satzung beschlossen sowie die Begründung hierzu.</p> <p>Schwerte, 25.05.2004 L.S. gez. Böckelühr Bürgermeister</p>	<p>Der Satzungsbeschluss sowie die Auslegung dieses Bebauungsplanes sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19.08.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.</p> <p>Schwerte, 25.08.2004 L.S. gez. Schött Ratsmitglied</p>
--	---	---	---	--	---	---	--	--	--