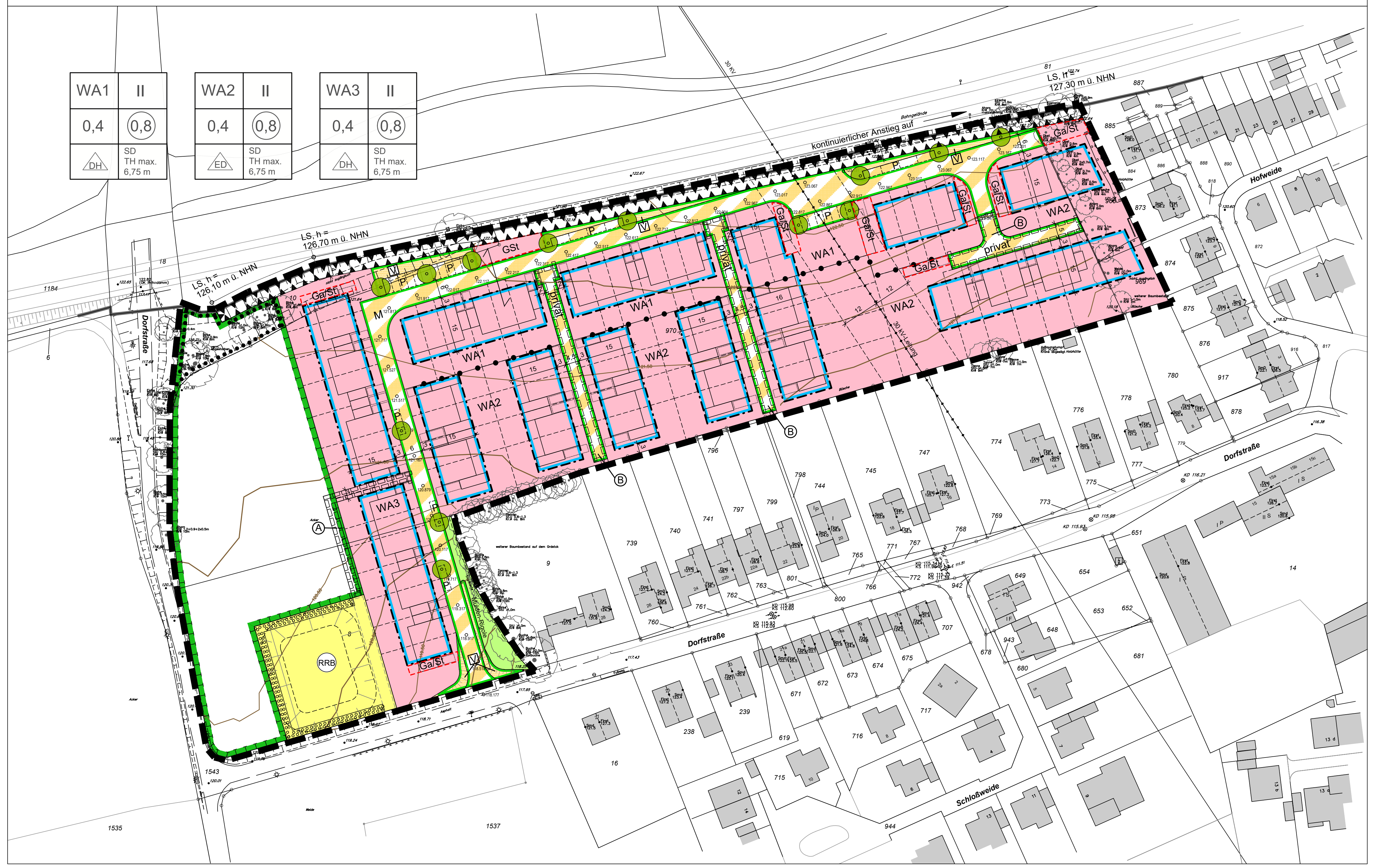
Bebauungsplan Nr. 192 "Im Westfelde"



Verfahrensvermerke

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I, S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand 14.2.2021 überein.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 25. August 2021

L.S.

gez. Tiemann

Öffentl.best. Verm.-Ing.

Der Ausschuss für Infrastruktur, Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Schwerte hat am 23.01.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 192 "Im Westfelde" aufzustellen, sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Schwerte, den 01.07.2021

L.S.

gez.: ………………………
Axourgos
Der Bürgermeister

Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 17.09.2019 ortsüblich bekanntgemacht
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte durch Bürgerversammlungen am 07.10.2019 und 18.11.2019 sowie Aushänge vom 08.10.2019 bis 21.10.2019 einschließlich und 19.11.2019 bis 05.12.2019 einschließlich.

Schwerte, den 01.07.2021

L.S.

gez.: ………………………
Axourgos
Der Bürgermeister

Der Ausschuss für Infrastruktur, Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Schwerte hat am 02.06.2020 beschlossen, diesen Plan mit der zugehörigen Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Schwerte, den 01.07.2021

L.S.

gez.: ………………………
Axourgos
Der Bürgermeister

Die Offenlage dieses Bebauungsplanes mit der zugehörigen Begründung wurde am 08.07.2020 ortsüblich bekanntgemacht und erfolgte in der Zeit vom 27.07.2020 bis 28.08.2020 einschließlich. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden davon gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.07.2020 benachrichtigt.

Schwerte, den 01.07.2021

L.S.

gez.: ………………………
Axourgos
Der Bürgermeister

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Wohnen des Rates der Stadt Schwerte hat am 24.11.2020 beschlossen, diesen Plan mit der zugehörigen Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Schwerte, den 01.07.2021

L.S.

gez.: ………………………
Axourgos
Der Bürgermeister

Die 2. Offenlage dieses Bebauungsplanes mit der zugehörigen Begründung wurde am 13.01.2021 ortsüblich bekanntgemacht und erfolgte in der Zeit vom 22.01.2021 bis 05.02.2021 einschließlich. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden davon gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.01.2021 benachrichtigt.

Schwerte, den 01.07.2021

L.S.

gez.: ………………………
Axourgos
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Schwerte hat am 30.06.2021 diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung als Satzung beschlossen sowie die Begründung hierzu.

Schwerte, den 01.07.2021

L.S.

gez.: ………………………
Axourgos
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Auslegung dieses Bebauungsplanes sind gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 08.07.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schwerte, den 12.07.2021

L.S.

gez.: ………………………
Axourgos
Der Bürgermeister

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

I. Zeichnerische Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA	Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 BauNVO
(0,8)	Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 16 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gemäß § 16 BauNVO
TH max. 6,75 m	maximale Traufhöhe (TH) in Metern über festgesetzter Höhenlage

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

— · —	Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
▭	überbaubare Grundstücksfläche
△ ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
△ DH	nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

—	Straßenbegrenzungslinie
▨	Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung
M	Mischverkehrsfläche
privat	private Verkehrsfläche
P	Parkfläche
V	Grünfläche als Bestandteil der Straßenverkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Rückhaltung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB

🟨	Versorgungsflächen
(RRB)	Regenrückhaltebecken

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

—●—●—	oberirdische 30 kV-Leitung mit Schutzstreifen

Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

🟩	öffentliche Grünfläche

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB

▭	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
▭	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
▭	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

▭	Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
Ga/St	Garagen und Stellplätze
GSt	Gemeinschaftsstellplätze
▭	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Ⓐ	Leitungsrecht der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger
Ⓑ	Geh- und Fahrrecht der Anlieger und Geh-, Fahr- und Leitungsrecht der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger
▭	Umgrenzung von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
LS, h = 127,30 m ü. NHN	Lärmschutzwand (LS), Höhe abschnittsweise in Metern über NHN festgesetzt
▭	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB
—●—●—	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO

Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

SD	Satteldach

Bestandsübernahmen und sonstige erläuternde Darstellungen

970	Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
122.50	Geländehöhenlinien
○	Bestandsbäume
●	zu pflanzender Baum
⊢ 3 ⊣	Bemaßung von Abständen
○122.967	Höhenlage der Straße (Gradiente)
– – – – –	vorgeschlagene Grundstücksteilung
⟶	Zugehörigkeitshaken

II. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 3 sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO zulässigen Nutzungen (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) allgemein zulässig.
Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 - 21 BauNVO)

2.1 Festsetzung von Höhenlagen
Die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens (OKRD) darf max. 0,50 m über der Oberkante der fertig ausgebauten Erschließungsstraße liegen, mindestens jedoch 0,20 m. Bezugspunkt ist die Stelle der Erschließungsstraße, an der die Grundstückszufahrt angelegt wird. Gleiches gilt für die privaten Erschließungswege.
Eine Ausnahme von der max. festgesetzten OKRD-Höhe kann zugelassen werden, wenn die Höhe aus entwässerungstechnischen Gründen nicht eingehalten werden kann.

2.2 Höhen baulicher Anlagen
Im Plangebiet sind die zulässigen Traufhöhen als Höchstmaß festgesetzt. Als Traufe wird der Schnittpunkt des aufsteigenden Mauerwerks mit der äußeren Dachhaut definiert (nicht Regenrinne).
Die Bezugsebene für die Traufhöhenfestsetzung bezieht sich auf die zulässige Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens (OKRD) gem. Festsetzung 2.1.

3. Höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 3 sind je Einzelhaus max. zwei Wohneinheiten zulässig.

4. Zulässigkeit von Terrassen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen zur Errichtung von Terrassen einschließlich ihrer Überdachung ist um max. 1 m zulässig.

5. Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 10 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO)

Garagen / Carports und Stellplätze
Garagen / Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den gesondert hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen müssen mit ihren Frontseiten mindestens einen Abstand von 5,0 m zur vorderen, erschließenden Straßenbegrenzungslinie einhalten.
Garagen dürfen eine Gesamtlänge von 9,0 m entlang der Grundstücksgrenze nicht überschreiten.

Nebenanlagen
Nebenanlagen (z.B. Garten-/Gerätehaus) sind im Plangebiet zulässig, wenn deren umbauter Raum ein Maß von 30 m^3 nicht überschreiten.

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

Die mit Ⓐ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtentwässerung Schwerte belegt.

Die mit Ⓑ gekennzeichneten privaten Straßenverkehrsflächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung belegt.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Aktive Schallschutzmaßnahme
Die Lärmschutzwand ist an der der Bahn zugewandten Seite hochabsorbierend auszuführen. Die Wand muss gemäß ZTV-Lsw 06 eine Schalldämmung DL R > 24 dB aufweisen.

7.2 Passive Schallschutzmaßnahme
Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R`_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes, des Fensterflächenanteils und des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der nachfolgenden Tabelle.

Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a ist für den Tag in Abbildung 1 und für die Nacht in Abbildung 2 dargestellt.

Raumart	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume	Büroräume und ähnliche Räume
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) in dB;	L_a - 25	L_a - 30	L_a - 35

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

Fensterunabhängige Belüftung
Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume ist bei einem Beurteilungspegel > 45 dB (A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) eine ausreichende Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

Gutachterlicher Nachweis
Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden getroffen werden, sofern durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel bzw. Beurteilungspegel vorliegt.

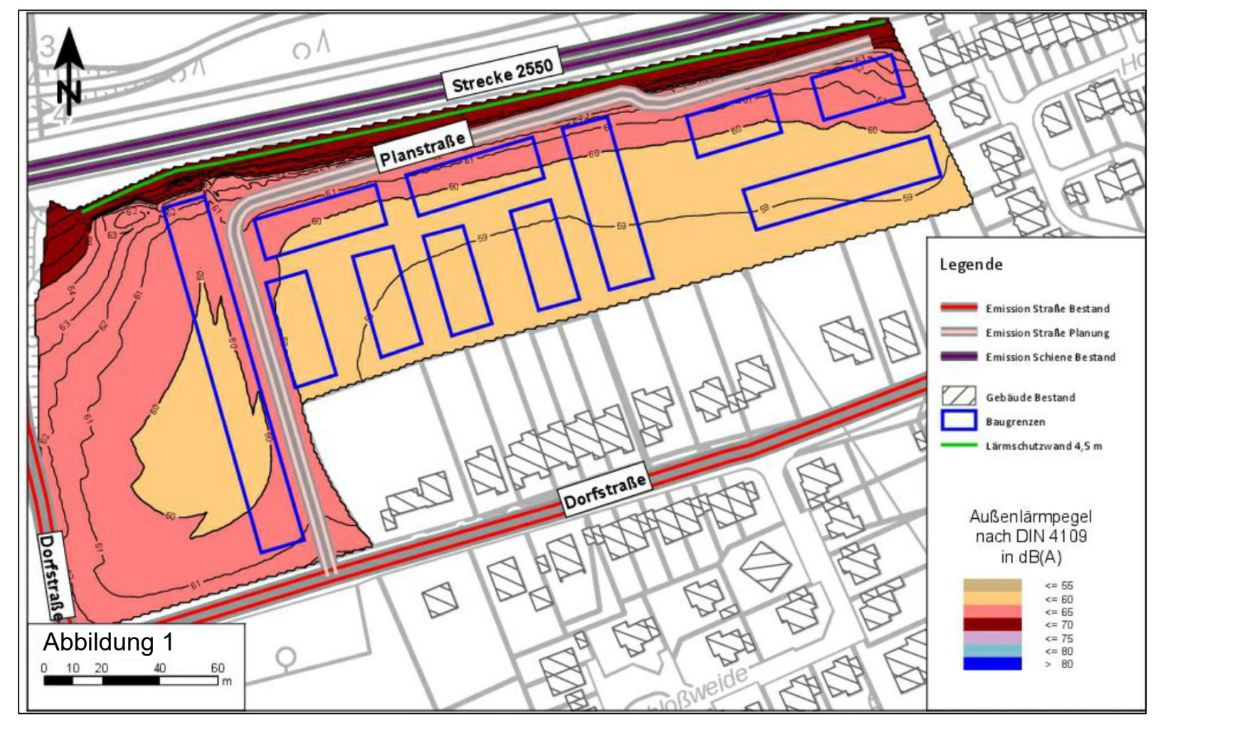


Abbildung 1

Maßgeblicher Außenlärmpegel am Tag (max. belastetes Geschoss)

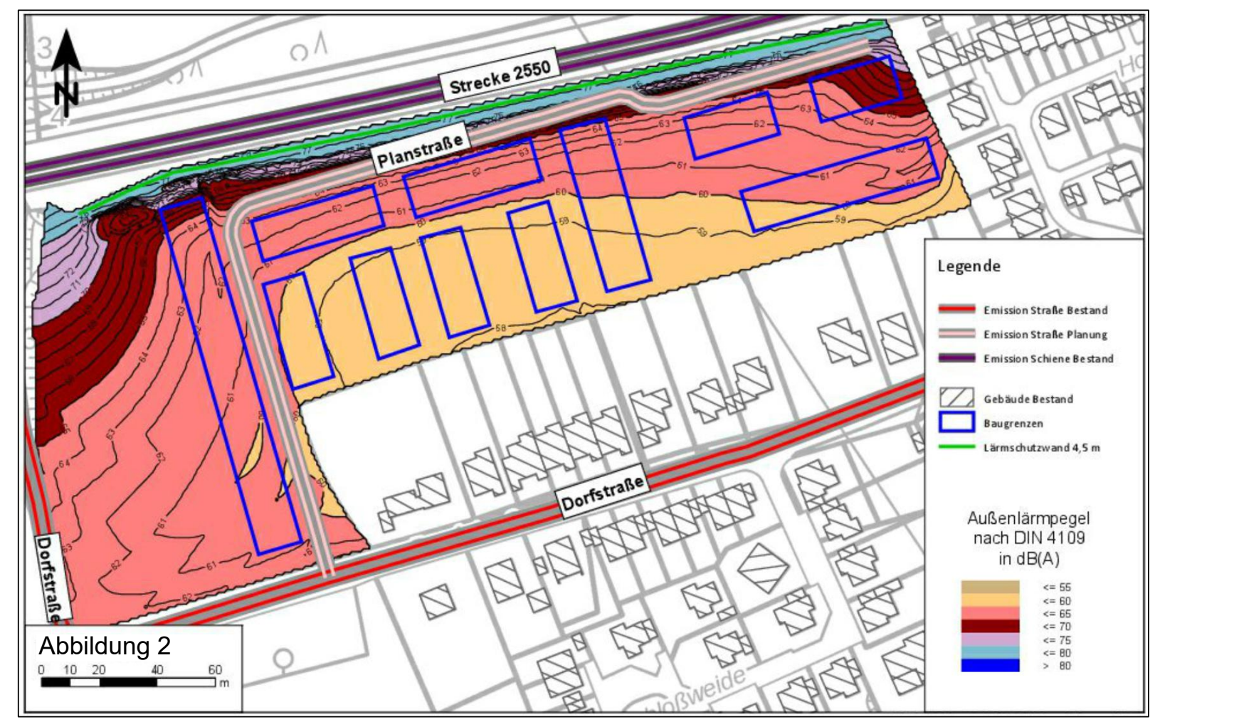


Abbildung 2

Maßgeblicher Außenlärmpegel in der Nacht (max. belastetes Geschoss)

8. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB)

8.1 Baumpflanzungen im Straßenraum
Im öffentlichen Straßenraum (Parkplätze) sind 13 hochstämmige, standortgerechte, klimaangepasste Laubbäume 2. Ordnung (wie z.B. Hainbuche, *Carpinus betulus*; Feld-Ahorn, *Acer campestre 'Elsrijk'*; Hochstamm, Alleebaum, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, STU 18 - 20 cm) zu pflanzen. Die Begrünung der Pflanzbeete erfolgt mit bodendeckender Vegetation aus standortgerechten Stauden oder Gehölzen oder mit Einssaat von Gräsern und Kräutern. Die Bäume und Unterpflanzungen/Einsaaten sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

8.2 Anlage einer Obstwiese
Auf der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese anzulegen. Zur Anlage der Obstwiese sind über die gesamte Fläche Hochstämme (STU 12- 14) in versetzten Reihen (Mindestabstand der Bäume untereinander 10 m) zu pflanzen. Es sind lokale und regionale Sorten zu verwenden; geeignete Sorten finden sich in der Broschüre "Obstwiesen - Ratgeber für Anlage, Unterhaltung und Pflege" des Kreises Unna (Januar 2006). Dazu ist die vorhandene Ackerfläche mit einer Grünlandmischung für artenreiches Extensivgrünland aus zertifiziertem regionalem Saatgut einzusäen und als extensive Wiese zu pflegen. Die Mahd der Wiese ist zweimal jährlich Ende Juni und vor der Obsternte durchzuführen, das Mähgut ist zu beseitigen. Die Ausgleichsfläche 'Obstwiese' ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

8.3 Dachbegrünung Garagen
Garagendächer sind unter Beachtung der Dachbegrünungsrichtlinien der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) extensiv zu begrünen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen, die den Abflussbeiwert C von 0,5 erzielt.

8.4 Eingrünung Regenrückhaltebecken
Zur Eingrünung des Regenrückhaltebeckens in das Landschaftsbild ist die Zaunanlage entsprechend der zeichnerischen Festsetzung einzugrünen. Es ist eine Heckenanpflanzung (z.B. aus Weißdorn, *Crataegus monogyna*) vorzunehmen. Alternativ ist eine Bepflanzung des Zaunes mit Rankpflanzen (z.B. mit Efeu, *Hedera helix*) möglich.

8.5 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Auf der im Nordwesten des Plangebiets festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern besteht ein feldgehölzartiger Bestand aus standortheimischen Arten (Hasel, Pfaffenhütchen, Weißdorn, Hainbuche, Salweide, Schwarzem Holunder, Birken, Eschen und Eichen), der fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist.

9. Bedingte Zulässigkeit der Wohnnutzung
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der Bezug von Wohnungen im Plangebiet erst nach vollständiger Fertigstellung der festgesetzten Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie zulässig.

III. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

1. Dächer
Als Dachform ist im gesamten Baugebiet das klassische Satteldach (SD) zulässig. Damit die Grundform des Satteldaches erkennbar bleibt, wird der Umfang der zulässigen Dachaufbauten begrenzt. Zulässig sind auf Satteldächern Dachgauben und Zwerchgiebel, sofern die Summe der Dachaufbauten bei Einzelhäusern die Hälfte und bei Doppelhäusern ein Drittel der jeweiligen Haupttraufe nicht überschreitet.

2. Doppelhäuser / Reihenhäuser
Aneinander gebaute Gebäude werden üblicherweise als eine Einheit wahrgenommen. Zur Förderung eines städtebaulich integrierten Bebauungsbildes und um eine beliebige Gestaltung von Doppelhäusern / Reihenhäusern auszuschließen, wird die Festsetzung, dass Doppelhäuser / Reihenhäuser in Dachform, Dachneigung, Sockel-, Trauf- und Firsthöhe (profilgleich) sowie Material und Farbgestaltung einheitlich auszubilden sind, getroffen.

3. Einfriedung
Zur Durchgrünung des Straßenraumes sind Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nur in Form von geschnittenen Laubhecken bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Zäune sind nur innenliegend zulässig, damit sie hinsichtlich ihrer unterschiedlichen Materialien nicht sichtbar werden. Sämtliche außerhalb des Gebäudes aufgestellten Abfallbehälter sind durch Heckenpflanzungen oder eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen.

4. Vorgärten und nicht überbaute Grundstücksflächen
Vorgärten und nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und vollständig mit bodendeckender Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Eine Versiegelung der Vorgärten ist nur im Umfang der zur Erreichung der Garagen notwendigen Zufahrten und der Hauszugänge gestattet.

IV. Hinweise

1. Artenschutz
Zur Vermeidung eines Verlustes von Nestern, Eiern und Jungvögeln sind Gehölzrodungen und Baumfällungen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September zugunsten brütender Vogelarten unzulässig.
Zur Vermeidung eines Verlustes von Nestern, Eiern und Jungvögeln europäischer Vogelarten sind die Baufeldfreimachung und alle vorbereitenden Erdarbeiten im Zeitraum von Anfang September bis Ende Februar und damit außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten potentieller Bodenbrüter zulässig. Die Baufeldfreimachung auf landwirtschaftlichen Flächen kann während der Brutzeit erfolgen, sofern zuvor durch eine ökologische Baubegleitung nachgewiesen wird, dass keine Brutansiedlung innerhalb bzw. in unmittelbarer Nähe des Eingriffsbereiches besteht.
Zur Vermeidung einer Verletzung oder Tötung von Fledermausarten ist eine Baufeldfreimachung in den Wintermonaten nur zulässig, wenn eine Kontrolle der zu fällenden Bäume auf Höhlen- oder Spaltenverstecke in Form einer visuellen Kontrolle aus der Nähe bzw. Prüfung ggf. tiefer reichenden Höhlungen mit einer Endoskop-Kamera keine Baumquartiere ergeben hat. Sollten Nachweise dieser Arten erbracht werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises abzustimmen.

2. Bautechnische Verwertung von Ersatzbaustoffen
Innerhalb der Wasserschutzzone III A ist die bautechnische Verwertung von Ersatzbaustoffen nur eingeschränkt zugelassen. Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Ersatzbaustoffen (Recyclingbaustoffe/Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien (Qualitäten Z 1.1, Z 1.2 und Z 2 der LAGA Boden, Stand 2004) im Straßen- und Erdbau (z.B. für die Errichtung von Trag- und Gründungsschichten) ist gemäß § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Mit dem Einbau des Ersatzbaustoffes oder der Bodenmaterialien darf erst nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden. Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.

3. Landwirtschaftliche Nutzung
Da das Bebauungsplangebiet an den Außenbereich grenzt und dieser landwirtschaftlich genutzt wird, können nicht nur von dem landwirtschaftlichen Betrieb, sondern auch von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Lärmimmissionen, z.B. bei Bestell- und Erntearbeiten, ausgehen. Weiterhin kann es bei Düngungsvorgängen mit Wirtschaftsdüngern ebenfalls zu Geruchsimmissionen kommen. Diese Immissionen sind allgemein zulässig und hinzunehmen.

Die Geruchsimmissionen ausgehend vom landwirtschaftlichen Betrieb "Haus Rutenborn" innerhalb des Bebauungsplangebietes liegen unter den zulässigen Werten der Geruchsimmissionsrichtlinie.

4. Denkmalpflege und Bodenarchäologie
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Im Plangebiet und dem unmittelbaren Umgebungsbereich befinden sich keine Denkmäler, die in der Denkmalliste der Stadt Schwerte eingetragen sind.

5. Kampfmittel
Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Bodenaushub auf ungewöhnliche Verfärbungen hin oder werden Gegenstände entdeckt, die nicht zugeordnet werden können oder verdächtig erscheinen, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Schwerte zu informieren.

6. Einsehbarkeit von Vorschriften
Soweit in diesem Planverfahren auf DIN-Vorschriften und Richtlinien Bezug genommen worden ist, können diese bei Bedarf im Planungsamt der Stadt Schwerte, Rathaus I, Rathausstraße 31, 58239 Schwerte eingesehen werden.

7. Wasserschutzgebiet "DEW"
Der Planbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes „DEW". Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind die Bestimmungen der dazugehörigen Verordnung vom 5. Februar 1998 bei jeder weiteren Planung bzw. Handlung einzuhalten.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08. 2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

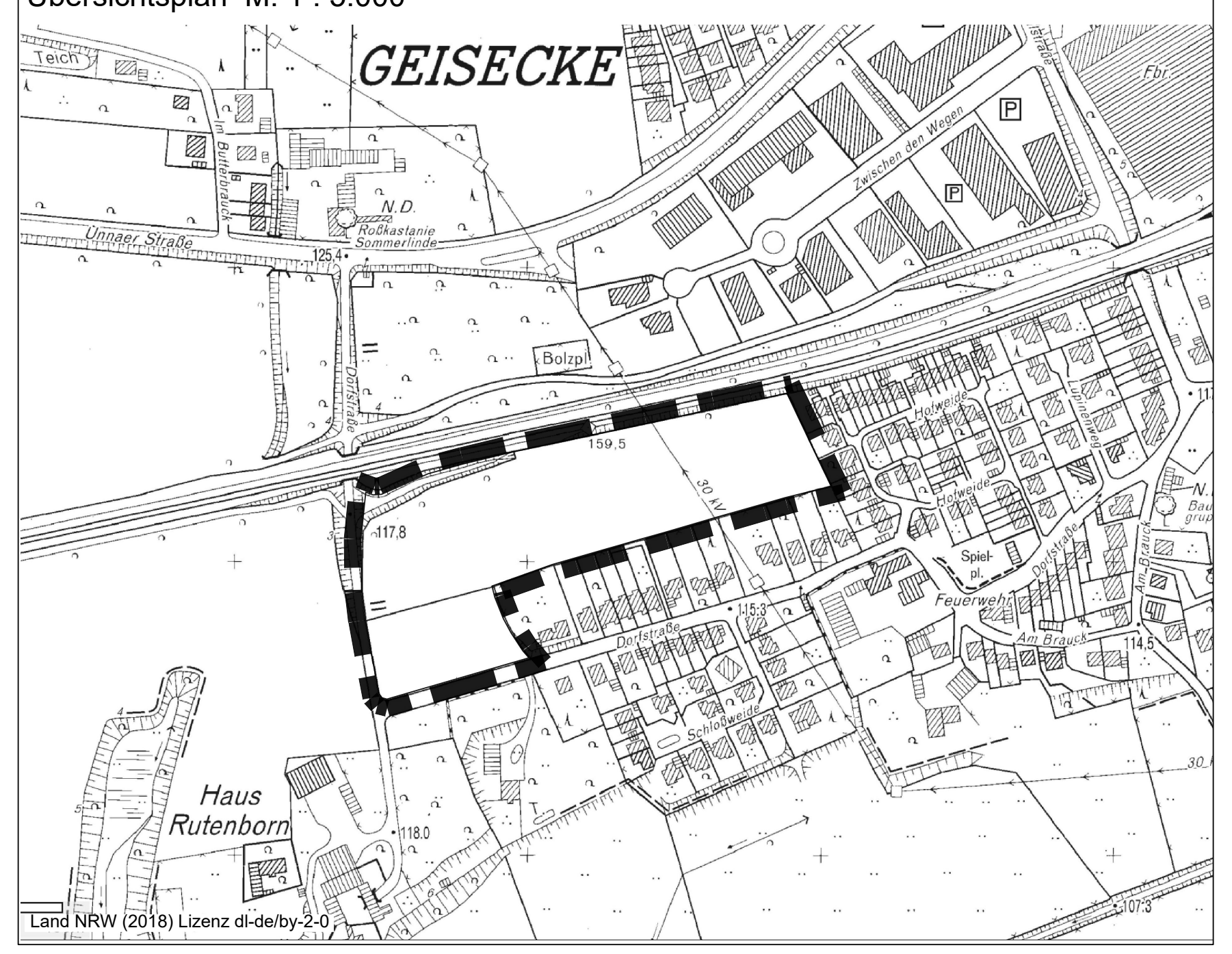
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.12.2020 (GV. NRW. S. 1109)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916)

Stadt Schwerte

Bebauungsplan Nr. 192
"Im Westfelde"

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Land NRW (2018) Lizenz dl-de/by-2-0

Maßstab: 1 : 1.000
Datum: 29.10.2020

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34 • 44139 Dortmund • Tel. 0231/557114-0