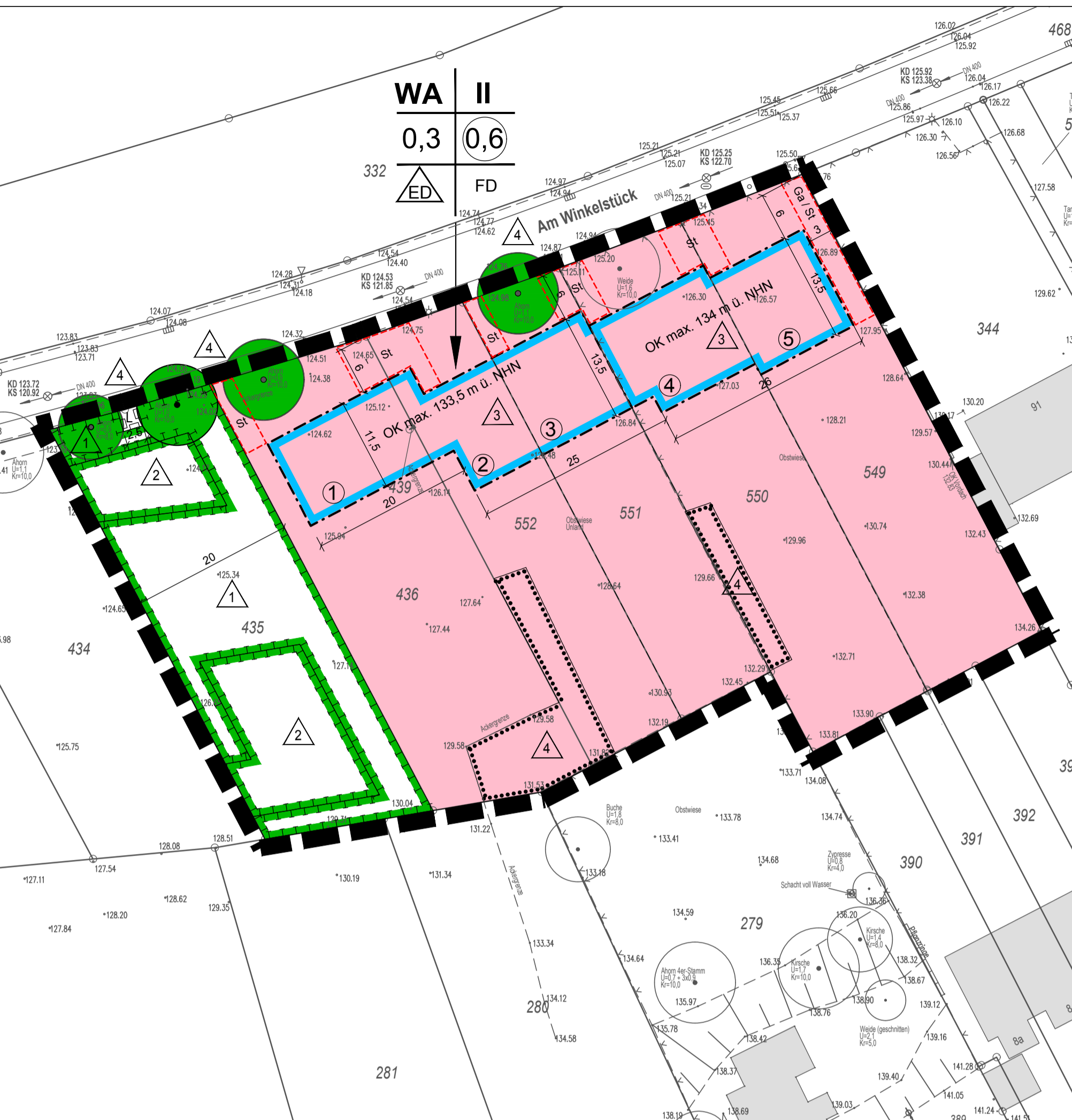


# Bebauungsplan Nr. 195 "Wohnen am Winkelstück"



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

### Zeichnerische Festsetzungen

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 0,3** Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 BauNVO
- 0,6** Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 16 BauNVO
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gemäß § 16 BauNVO

**OK max.** Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull Als Oberkante (OK) eines Gebäudes gilt die Attikahöhe des jeweils obersten Geschosses (Voll- oder Nichtvollgeschoss).

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

- Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO**
- überbaubare Grundstücksfläche
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Maßnahmenbezeichnung (siehe textl. Festsetzungen)
- Erhaltungsgebot Baum

### Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
- Ga/St** Garagen und Stellplätze
- Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- 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. § 86 BauO NRW

**FD** Flachdach

### Sonstige erläuternde Darstellungen ohne Rechtscharakter

- Bemaßung von Abständen
- vorgeschlagene Grundstücksteilung

### Bestandsdarstellungen

- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Geländehöhen
- Bestandsbäume

## Teil I Textliche Festsetzungen nach § 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 dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet 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. Höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten Im Baugebiet sind je Einzelhaus max. zwei Wohneinheiten zulässig.

### 3. Zulässigkeit von Terrassen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen zur Errichtung von Terrassen einschließlich ihrer Überdachung ist um max. 3 m zulässig.

### 4. 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.

**Nebenanlagen** In den Vorgärten, zwischen der Vorderfront des Gebäudes und der Straße sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Fahrradabstellanlagen und Abfallbehältern ausgeschlossen.

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

**Anlage extensiver Wiesen- und Saumbereiche** Auf den mit der Maßnahme 1 bezeichneten Flächen sind extensive Wiesen- und Saumbereiche anzulegen. Die Flächen sind mit einer standortgerechten Regelsaatgutmischung einzusäen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

**Anpflanzung eines Feldgehölzes** Auf der mit der Maßnahme 2 festgesetzten Fläche sind Bäume und Sträucher der folgenden Pflanzliste anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil der Baumarten liegt bei 20%, der Anteil der Straucharten bei 80%. Die Pflanzabstände betragen 1 m in der Reihe und 1,5 m zwischen den Reihen.

**Pflanzqualität:** Heister, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 - 125 cm  
Strauch, 3 Triebe, ohne Ballen, 60 - 100 cm

- Artenliste:**
- Cornus mas
  - Cornus sanguinea
  - Corylus avellana
  - Crataegus monogyna
  - Euonymus europaeus
  - Kornellkirsche
  - Hartrieigel
  - Hasel
  - Weißdorn
  - Pfaffenhütchen

- Lonicera xylosteum
- Prunus spinosa
- Frangula alnus
- Carpinus betulus
- Quercus robur
- Heckenkirsche
- Schlehe
- Faubaum
- Hainbuche
- Stieleiche

### Dachbegrünung

Die Dächer der Wohngebäude sind mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen. (Maßnahme 3)

### Erhaltungsgebote

Die mit der Maßnahme 4 bezeichneten vorhandenen Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Eingegangene Pflanzen sind zu ersetzen.

### Externe Ausgleichsmaßnahmen

Aus der Gegenüberstellung der Gesamtbiotopwerte Bestand und Planung ergibt sich eine Biotopwertdifferenz von - 1,198 Wertpunkten, die extern auszugleichen sind. Externe Ausgleichsmaßnahmen erfolgen gemäß Angaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags (Grünkonzept Landschaftsarchitekten, März 2018) auf dem westlich angrenzenden Flurstück 434, Flur 4, Gemarkung Villigst (424 Biotopwertpunkte), der Rest wird über das Öko-Konto der Stadt Schwerte abgedeckt (774 Biotopwertpunkte).

## 6. Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### Passive Schallschutzmaßnahmen

Im Baugebiet sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung durch die Straße Am Winkelstück sowie durch den Schienenverkehr für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Die zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schalpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittelungspegel gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987, "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen") führt:

Raumart	Mittelungspegel
1. <b>Schlafräume, nachts</b> 1.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten 1.2 in allen übrigen Gebieten	30 dB(A)
2. <b>Wohnräume, tags</b> 2.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten 2.2 in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
3. <b>Kommunikations- und Arbeitsräume, tags</b> 3.1 Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen 3.2 Büros für mehrere Personen 3.3 Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	40 dB(A)
	45 dB(A)
	50 dB(A)

Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind. Die Innenraumpegel sind vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltung einzuhalten. Ist dieses nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Der maßgebliche Innenschallpegel von Schlafräumen muss bei teilgeöffneten Fenstern eingehalten werden. Andernfalls sind schalldämmte Lüftungssysteme einzubauen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, nach denen Vorhaben von der Genehmigung (gemäß BauO NRW) freigestellt sind, ist als Bestandteil der Bauunterlagen vom Bauherr/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen.

## Teil II Hinweise für den gesamten Planbereich

(1) **Umweltbericht** Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung, wird verfahrensbegleitend fortgeschrieben und enthält zur Offenlegung die Anwendung der Eingriffsregelung. Dem Umweltbericht sind Informationen und Bestimmungen, u.a. zur Vermeidung von Eingriffen und zur Ausgestaltung der grün- und landschaftspflegerischen Ausführungsmaßnahmen zu entnehmen.

(2) **Artenschutz** Bezüglich der im Untersuchungsgebiet auftretenden Fledermausarten (Großer Abendsegler, Fransenfledermaus und Zwergfledermaus) konnten keine Hinweise auf Quartiere im Eingriffsbereich aufgefunden werden können. Vor der Fällung von Bäumen sind Baumhöhlen-Kontrollen durch Fachgutachter vorzunehmen. Sollte sich während der Baumhöhlen-Kontrollen wider Erwarten doch Quartiernutzung ergeben, so muss mit den Fallarbeiten so lange gewartet werden, bis die Tiere sich von selbst entfernt haben und es sind in der Nähe Fledermauskästen an Bäumen zu installieren, um einer lokalen Quartier-Verknappung vorzubeugen. Planungsrelevante Amphibien- und Reptilienarten treten nicht auf, so dass artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen des Vorhabens auf diese Artengruppen nicht zu erwarten sind. Für die auftretenden in NRW planungsrelevanten Vogelarten Kormoran, Mäusebussard, Mehlschwalbe und Steinkauz entstehen keine artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen. Gehölzrodungen und Baumfällungen sind gemäß § 39 Abs.5 Nr.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zugunsten brütender Vogelarten unzulässig. Unberührt bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen.

(3) **Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodendenkmalen** Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochenplitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischer oder pflanzlicher Lebens. Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist der Unteren Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist gemäß § 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) berechtigt, das entdeckte Denkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen. Die Entdeckungsstätte ist gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten.

(4) **Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB** Mutterboden im Sinne der DIN 18 300, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Mutterboden ist vorrangig im Bebauungsplangebiet wieder einzubauen. Zugunsten von "Wiederandeckungsmaßnahmen" ist eine Bodenverdichtung zugunsten der Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden

(5) **Erdarbeiten, Bodenbewegungen und Bodenaushub** Sofern bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge in besonderem Maße gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar sind oder Erreger übertragbarer Krankheiten enthalten oder hervorbringen können, so sind diese gemäß § 9 Abs. 4 und 5 Landesabfallgesetz NW in der jeweils gültigen Fassung unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen. In einem solchen Fall können die zuständigen Fachbehörden weitreichendere Schutz-, Sicherheits- oder Sanierungsmaßnahmen fordern. Es ist darauf zu achten, dass Bodenaushub nicht als Abfall anfällt. Der notwendige Bodenaushub ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück einzubauen. Für notwendige Verfüllmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind auf Grund der hydrogeologischen Standortverhältnisse aus wasserwirtschaftlicher Sicht die Verwertung und der Einsatz von Ersatzbaustoffen (Recycling-Baustoffe, Bauschutt, industrielle Reststoffe) und Bodenmaterialien der Qualitäten Z 1.1, Z 1.2 und Z 2 der LAGA Boden, Stand 2004 im Straßen- und Erdbau (Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierungen und Verfüllungen) ausgeschlossen. Für diese Zwecke sind ausschließlich schadstofffreie natürliche geogene Baustoffe wie z.B. Gesteinschotter oder -split bzw. Bodenmaterialien der Verwertungskategorie Z 0 der LAGA Boden (Stand 2004) zugelassen.

(6) **Kampfmittel** Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

(7) **Maßnahmen an Gebäuden zum Klimaschutz** Die Kreditanbahnung stellt günstige Kredite für Effizienzhäuser 70/55 und 40 zur Verfügung. Der Primärenergiebedarf dieser Häuser bleibt 30/45/60 % unter den Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung.

(8) **Bergbau** Das Plangebiet liegt außerhalb verliehener Bergwerksfelder. In den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist kein Bergbau dokumentiert. Im gesamten südlichen Ruhegebiet kann allerdings ein Abbau Dritter, der nicht grubenbildlich verzeichnet ist (sog. „Wildler Bergbau“), nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Bei der Aufbereitung des Baugrundes muss dementsprechend grundsätzlich vorsichtig vorgegangen werden.

(9) **Wasserschutzzone** Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Wasserschutzzone III a der Dortmunder Energie- und Wasser (DEW). Aufgrund der Lage innerhalb dieser Zone sind die Belange zum Schutz des Grundwassers zu beachten und eine Absenkung des Grundwassers zu vermeiden. Auf die Dichtigkeit des Kanalnetzes ist zu achten. Unzulässig sind wassergefährdende Anlagen.

(10) **Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften** Soweit in diesem Planverfahren auf DIN-Vorschriften Bezug genommen worden ist, können diese DIN-Vorschriften bei Bedarf im Planungsamt eingesehen werden.

(11) **Dem Bebauungsplan liegen folgende Gutachten zugrunde:**

- Grünkonzept Landschaftsarchitekten / Meinig, Holger: Artenschutzvorprüfung (ASP 1) Am Winkelstück, Schwerte (Kreis Unna), Wuppertal, Oktober 2016
- ITAB: Geräuschmissions-Untersuchung Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Winkelstück“, Dortmund, Oktober 2016
- GUCH: Baugrundbeurteilung - Neubau von 5 EFH Am Winkelstück, 58239 Schwerte, Hamm, November 2016
- Werner Bauingenieur: Entwässerungskonzept für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Wohnen am Winkelstück“ in Schwerte, Unna, März 2017
- Grünkonzept Landschaftsarchitekten: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 25 - Wohnen am Winkelstück - Stadt Schwerte, Coesfeld, März 2018

## Verfahrensvermerke

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand 26.06.2019 überein.

Der Ausschuss für Infrastruktur, Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Schwerte hat am 20.11.2018 beschlossen, diesen Plan mit dem Bebauungsplan Nr. 195 "Wohnen am Winkelstück" aufzustellen.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Schwerte, den 08.05.2019

Dortmund, den 26.06.2019

L.S.

L.S.

Vermessungsbüro Sommerhoff

gez.: Axourgos

Öffentl. best. Verm.-Ing.

Der Bürgermeister

Der Ausschuss für Infrastruktur, Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Schwerte hat am 20.11.2018 beschlossen, diesen Plan mit der zugehörigen Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die Offenlage diesen Bebauungsplan mit der zugehörigen Begründung wurde am 19.12.2018 ortsüblich bekanntgemacht und erfolgte in der Zeit vom 11.01.2019 bis 11.02.2019 einschließlich. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden davon gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.01.2019 benachrichtigt.

Der Rat der Stadt Schwerte hat am 10.04.2019 diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung als Satzung beschlossen sowie die Begründung hierzu.

Schwerte, den 08.05.2019

Schwerte, den 08.05.2019

Schwerte, den 08.05.2019

.....

L.S.

L.S.

gez.: Axourgos

gez.: Axourgos

gez.: Axourgos

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Auslegung dieses Bebauungsplanes sind gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 10.05.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

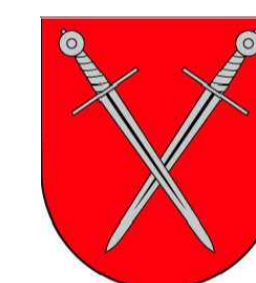
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) (GV. NRW. 2000 S. 256), zuletzt geändert am 15. Dezember 2016 (GV. NRW. 2016 S. 1162)

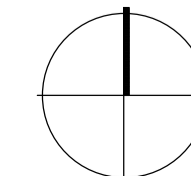
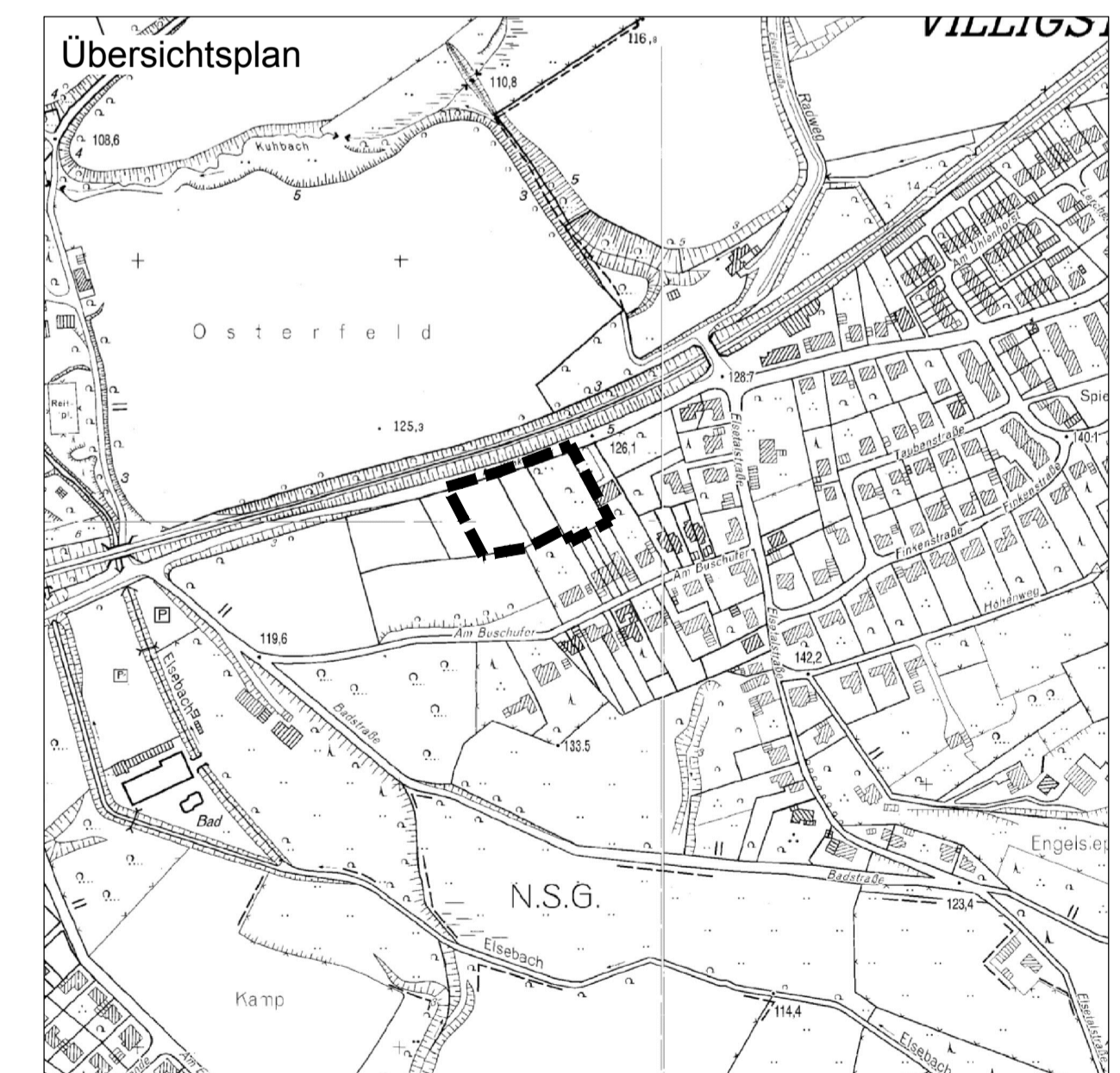
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) (GV. NW. 1994 S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90)

.....  
L.S.  
gez.: Axourgos  
Der Bürgermeister



# Stadt Schwerte

## Bebauungsplan Nr. 195 "Wohnen am Winkelstück" Satzung



Maßstab: 1 : 500  
Datum: 28.02.2019

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