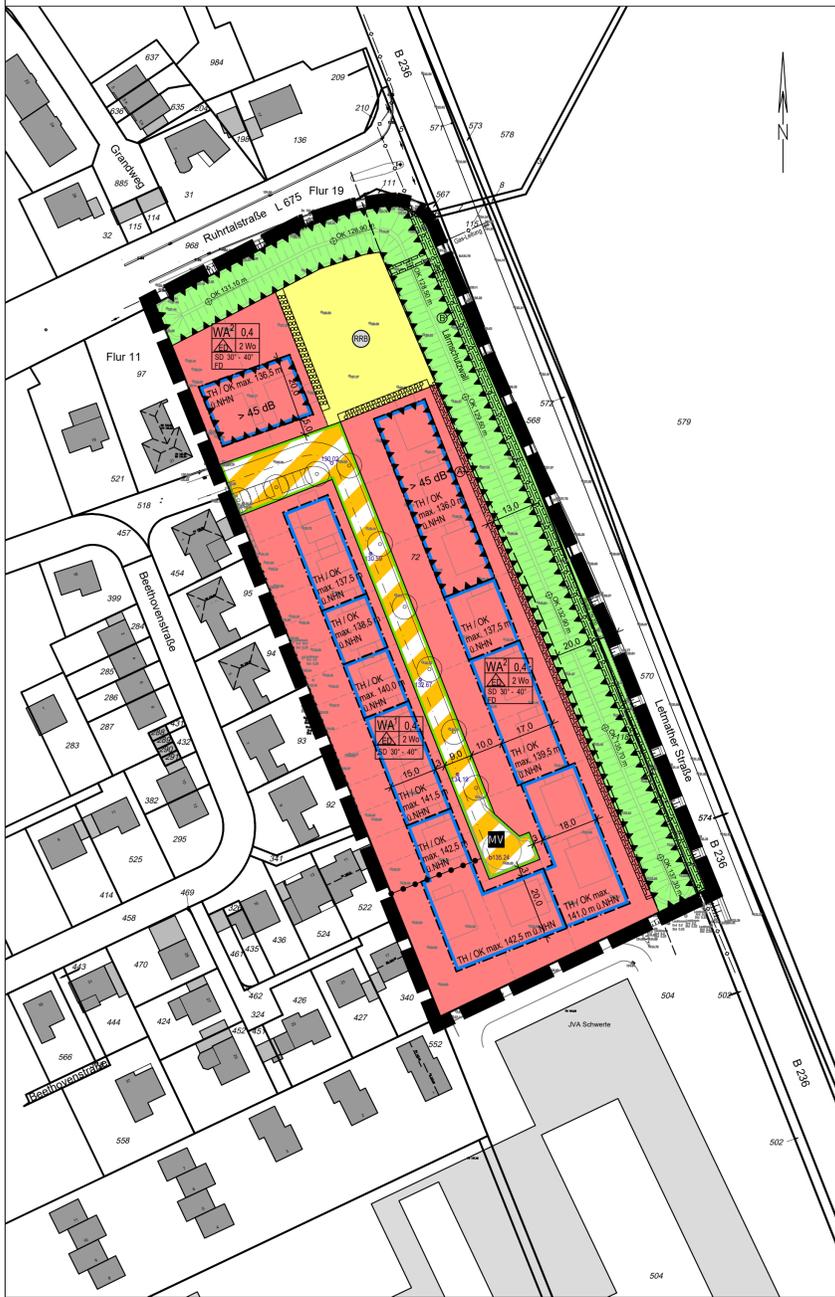


# Bebauungsplan Nr. 199 "Am Musikantenviertel"



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

- ### I. Zeichnerische Festsetzungen
- Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- WA 1-2** Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
  - 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO
  - TH max. 135,0 m ü. NNH** Traufhöhe (TH) als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NNH)
  - OK max. 135,0 m ü. NNH** Oberkante Gebäude bei Flachdach (Attika) als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NNH)
  - 2 Wo** Beschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze**

- Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
- Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Mischverkehrsfläche

- Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**
- Fläche für die Abwasserbeseitigung
  - Regenrückhaltebecken

- Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
- Private Grünflächen

- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
  - Lärmschutzwall mit umlaufender Versickerungsmulde (hinweisliche Darstellung)
  - Oberkante Lärmschutzwall, abschnittsweise in Metern über Normalhöhennull (NNH)

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) und b) BauGB**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Sonstige Planzeichen**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
  - Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Stadt Schwerte
  - Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Schwerte GmbH
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gem. § 1 Abs. 4 BauNVO
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 7 BauGB

- Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW**
- SD** Satteldach
  - 30° - 40°** zulässige Dachneigung
  - FD** Flachdach
- Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB**
- unterirdische Leitungen (Art der Leitung siehe Einschrieb)
  - Anbauverbotszone (20 m Abstand zum Fahrband B 236) gem. § 9 Abs. 1 FStrG

- Bestandsübernahmen und sonstige erläuternde Darstellungen**
- 72** Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
  - 133,54** Geländehöhen
  - Bestandsbäume**
  - zu pflanzender Baum (vorgeschlagener Standort) im öffentlichen Straßenraum
  - 134,19** Höhenlage der Straße (Gradiente)
  - 5,0** Bemalung von Abständen
  - vorgeschlagene Grundstücksteilung
  - vorgeschlagene Gebäude

## II. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)**  
**Allgemeine Wohngebiete (WA 1, WA 2)**  
 Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen, - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und somit unzulässig.

- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 - 18 BauNVO)**  
**Höhen baulicher Anlagen**  
 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe (TH max. bei Satteldächern) und der Gebäudeoberkante (OK max. bei Flachdächern) bestimmt. Die Festsetzung erfolgt als Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull (im Plan m ü. NNH). Die maximal zulässige Traufhöhe oder Gebäudeoberkante ergibt sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Planzeichnung und wird wie folgt definiert:  
 Als Traufhöhe (TH) bei dem Satteldach (SD) gilt der Schnittpunkt des aufsteigenden Mauerwerkes mit der äußeren Dachhaut (nicht Dachrinne), als Oberkante (OK) bei dem Flachdach (FD) gilt der obere Abschluss der Attika. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe darf im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2, durch untergeordnete Bauteile (technisch notwendige Dachaufbauten) um max. 2,0 m überschritten werden, wenn diese um ihre Höhe vom Gebäuderrand zurücktreten.

- 3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**  
 Untergeordnete Gebäudebauteile wie Balkone, Altane, Erker oder Eingangsvorbauten und Windfänge dürfen max. 1,00 m außerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen. Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten dürfen bei einer zulässigen Grundfläche bis 30 m² max. 4,5 m außerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen.

- 4. Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 mit zulässiger Einzel- und Doppelhausbebauung sind maximal zwei Wohneinheiten je Einzelgebäude bzw. Doppelhaushälfte zulässig.

- 5. Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)**  
**Garagen / Carports und Stellplätze**  
 Garagen müssen mit ihren Frontseiten mindestens einen Abstand von 5,0 m zur vorderen, erschließenden Straßenverkehrsfläche einhalten. Zufahrten zu Garagen dürfen als Stellplatz genutzt werden.  
**Nebenanlagen**  
 In den Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze sowie ihre Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO mit Ausnahme von Fahrradabstellanlagen und Abfallbehältern ausgeschlossen. Außerhalb der Vorgärten ist pro Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte maximal 1 Garten-/Gerätehaus bis zu einer Größe von 30 m² zulässig.

- 6. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
**Niederschlagswasserabfluss**  
 Das mit A festgesetzte Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Stadt Schwerte dient der Ableitung des Niederschlagswassers der Grundstücksflächen östlich der Planstraße sowie der Entwässerung des Lärmschutzwalles (Ostseite) über einen Entwässerungsgraben in das Regenrückhaltebecken. Aufgrund der Höhenituation ist eine Einleitung des Niederschlagswassers der Grundstücke auf der Ostseite der Planstraße in den Regenwasserkanal der Planstraße nicht möglich. Zur Gewährleistung eines ungehinderten Abflusses ist der Entwässerungsgraben von jeglicher Abflussbehinderung freizuhalten.  
**Wasserleitung**  
 Die Stadtwerke Schwerte GmbH haben das Recht, die mit B gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zu belasten.

- 7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
**Schallschutz für Innenräume**  
 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen (> 45 dB) bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen dienen, aufgrund der Lärmbelastung für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmreduzierung zu treffen. Die zu treffenden baulichen oder sonstigen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallepegeldifferenz bewirken, die zur Einhaltung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittlungspegel gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987, „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeneinrichtungen“) führt:

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

Die vorstehende 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 geeignete Grundrissgestaltung einzuhalten. Ist dieses nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Der maßgebliche Innenraumpegel von Schlafräumen muss bei teilgeöffneten Fenstern eingehalten werden. Andernfalls sind geeignete schalldämmende Lüftungssysteme einzubauen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder einem Verfahren zur Genehmigungsfreistellung ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der baurechtliche Nachweis der Einhaltung der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

## 8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

- 8.1 Begrünung Lärmschutzwall**  
 Der Lärmschutzwall ist zur Eingrünung mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Es sind Arten der nachfolgenden Pflanzliste A zu verwenden. Die Pflanzung erfolgt mehrreihig im Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m (Pflanzqualität: mind. 2-fach verpflanzt, Höhe 50 - 80 cm).
- Pflanzliste A:**  
 Weißdorn (*Crataegus monogyna* o. *laevigata*)  
 Roter Hartiegele (*Cornus sanguinea*)  
 Hasel (*Corylus avellana*)  
 Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
 Schlehe (*Prunus spinosa*)  
 Hundrose (*Rosa carolina*)  
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
 Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)

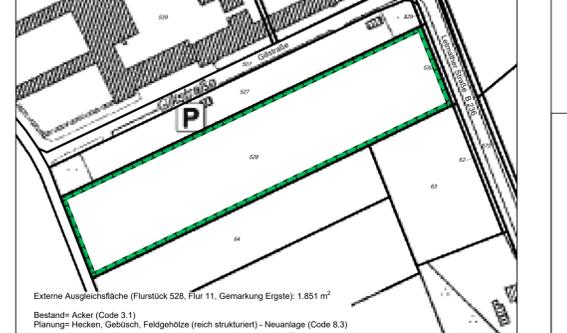
- 8.2 Dachbegrünung**  
 Wohngebäude mit Flachdachausbildung sowie die Flachdächer von Garagen und Carports sind nach den Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2006 ([www.fll.de](http://www.fll.de)) extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 9 cm starke Magersubstrataufgabe vorzusehen. Bei der Bepflanzung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensatz) zu verwenden. Dabei müssen 20 % der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu entfernen. Anlagen zur Photovoltaik auf Flachdächern sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung zulässig. Die Begrünung ist durch Aufständern der Anlagen sicherzustellen.

- 8.3 Anpflanzen von Straßenbäumen**  
 Im öffentlichen Straßenraum sind insgesamt 9 Straßenbäume gem. Pflanzliste B anzupflanzen. Die genaue Anordnung und Platzierung erfolgt im Rahmen der Straßenausbauplanung. Die Baumbeschnitte sind mit bodendeckenden Gehölzen und Stauden flächig zu begrünen. In der zeichnerischen Darstellung sind diese Pflanzpunkte lediglich nachrichtlich dargestellt, da die Festlegung erst zur Straßenausbauplanung erfolgt.
- Pflanzliste B:**  
 Straßenbäume der öffentlichen Verkehrsfläche  
 Qualität: Alleebaum, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang mindestens 18-20 cm, z.B. Schmalblättriger Bluthorn (*Acer rubrum*, 'Scanlon')  
 Korneleiche (*Cornus mas*)  
 Thüringische Säulen Mehlbeere (*Sorbus x thuringiaca*, 'Fastigiata')

- 8.4 Heckenpflanzung Regenrückhaltebecken**  
 Zur Eingrünung des Regenrückhaltebeckens in das Ortsbild ist die Zaunanlage entsprechend der zeichnerischen Festsetzung auf der West- und Südseite 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 Minderung der Versiegelung**  
 Private Stellplätze sowie Zuwegungen auf den Privatgrundstücken sind aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserdatums in wasserdrängiger Bauweise (Splittfugen- oder Rasenpflaster, Rasengrabensteine, Rasenwabenpflaster, offenegefügte Pflasterung oder vergleichbare wasserdurchlässige Materialien) auf einem versickerungsfähigen Unterbau herzustellen.

- 9. Externe Ausgleichsfläche**  
 Für den durch den Bebauungsplan Nr. 199 "Am Musikantenviertel" verursachten Eingriff erfolgt der Ausgleich auf einer Teilfläche von 1.851 m² des Flurstücks 528, Flur 11, Gemarkung Ergste. Damit kann das Biotopwertdefizit von 740,1 Okopunkten ausgeglichen werden.



- 10. Bedingte Zulässigkeit der Wohnnutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**  
 Gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der Bezug von Wohnungen im Plangebiet erst nach vollständiger Fertigstellung des festgesetzten Lärmschutzwalles zulässig.

## III. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

- 1. Dächer**  
 Als Dachform sind im Baugebiet WA1 das Satteldach (SD) und im Baugebiet WA2 das Satteldach (SD) und das Flachdach (FD) zulässig. Damit die Grundform des Satteldaches erkennbar bleibt, wird der Umfang der zulässigen Dachaufbauten begrenzt. Zulässig sind Satteldächer mit Dachgabeln und Zwerchgiebeln, sofern die Summe der Dachaufbauten bei Einzelhäusern die Hälfte und bei Doppelhäusern ein Drittel der jeweiligen Haupttraufe nicht überschreitet.
- 2. Doppelhäuser**  
 Die Fassaden und Dacheindeckungen von Doppelhäusern sind in identischem Material und identischer Farbe auszuführen. Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dachfarbe, gleichen Trauf- und Firsthöhen und Dachüberständen (Traufe und Ortgang) auszuführen. Doppelhäuser sind auf einer gemeinsamen vorderen Bauflucht zu errichten.
- 3. Einfriedungen**  
 Einfriedungen innerhalb des Plangebietes zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als geschnittene Hecken gem. Pflanzliste C bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig. Zusätzliche Einfriedungen (Bspw. Zäune, Mauern, Gabionen, etc.) sind nur auf der Innenseite der zu pflanzenden Hecke zulässig und dürfen diese nicht überragen. Die Hecken müssen einen Abstand von 0,30 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- Pflanzliste C:**  
 Heckengehölze / Qualitäten, Laubgehölze, 2x verpflanzt, mit oder ohne Ballen, mind. 80 - 100 cm, Nadelgehölze, mit Ballen oder in Container, mindestens 60-80 cm; 4-5 St. Pflanzen pro lfdm.  
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
 Rotbuche (*Fagus sylvatica*)  
 Blutbuche (*Fagus sylvatica* 'Purpurea')  
 Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
 Ovalblättriger Liguster (*Ligustrum ovalifolium*)  
 Wintergrüner Liguster (*Ligustrum vulgare*, 'Atrovirens')  
 Gewöhnliche Eibe in Sorten (*Taxus baccata* i. S.)
- 4. Abfall- und Recyclingbehälter**  
 Sämtliche außerhalb des Gebäudes aufgestellten Abfall- und Recyclingbehälter sind durch Heckenpflanzungen oder eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen.
- 5. 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. Bis auf den Anteil der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze, Standplätze für Müll- und Recyclingbehälter, Fahrradabstellplätze und -boxen, Zufahrten zu Garagen, Carports und Zuwegungen zum Gebäudeeingang mit max. 2,00 m Breite ist eine Versiegelung der Vorgärten unzulässig.

## IV. Hinweise

- Artenschutz**  
 Zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Brutvögeln ist die Baufeldräumung (z.B. Rodung von Gehölzen) nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten europäischer Brutvögel, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zulässig.
- Lärmschutzwall**  
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A der DEW. Insofern durch für die Errichtung des geplanten Lärmschutzwalles aus wasserwirtschaftlicher und bodenschutzfachlicher Sicht ausschließlich natürliche Bodenmaterialien ohne Fremdbeimengungen der Qualität Z 0 der LAGA Boden-Richtlinie (Stand 2004) eingesetzt bzw. verwertet werden. Für die geplante Errichtung des Lärmschutzwalles ist entweder eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Unna zu beantragen oder/und eine Baugenehmigungsverfahren mit Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Unna durchzuführen. Für beide Verfahren ist ein Bodenmanagementkonzept von einem Alltagsanschauverständigen in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Unna zu erarbeiten. In dem Bodenmanagementkonzept sind die Anforderungen an die Art und Qualität der Einbaumaterialien, die Überwachungs-, Kontroll- und Prüfmassnahmen sowie die erforderlichen Dokumentationen konkret zu beschreiben.
- Landwirtschaftliche Nutzung**  
 Da das Bebauungsplangebiet an den Außenbereich grenzt und dieser landwirtschaftlich genutzt wird, können von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Lärmimmissionen, z.B. bei Bestell- und Erntearbeiten, ausgehen. Weiterhin kann es bei Düngungsvorgängen mit Wirtschaftsdüngen ebenfalls zu Geruchsmissionen kommen. Diese Immissionen sind allgemein zulässig und hinzunehmen.
- Denkmalpflege und Bodendenarchäologie**  
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelrunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungssstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungssstätte vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmal entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).
- 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.
- Bautechnische Verwertung von Baustoffen, Ersatzbaustoffen, Bodenmaterialien / Baggergut**  
 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht die bautechnische Verwertung von Ersatzbaustoffen (Recycling-Baustoffe, Bauschutt, industrielle Reststoffe) und Bodenmaterialien/Baggergut der Klassen BM-0\*/BG-0\*, BM-F0\*/BG-F0\*, BM-F1/BG-F1, BM-F2/BG-F2 und BM-F3/BG-F3 der Ersatzbaustoffverordnung im Straßen- und Erdbau (Trag- und Gründungsschichten, Geländeauffüllungen und -verfüllungen) ausgeschlossen. Für diese Zwecke sind ausschließlich natürliche schadstofffreie Baustoffe aus dem Steinbruch (Gesteinsschotter oder -split) sowie Bodenmaterialien/Baggergut der Klasse BM-0/BG-0 für die Errichtung von Trag- und Gründungsschichten bzw. Bodenmaterialien der Klasse Z 0 der LAGA Boden-Richtlinie, Stand 2004 für Geländeauffüllungen und -verfüllungen zugelassen.
- Einhaltbarkeit 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.

## Verfahrensvermerke

<p>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 10.02.2021 überein.</p> <p>Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.</p> <p>Soest, den 05.02.2024</p> <p>gez.: Schwefer Öffent.best. Verm.-Ing.</p>	<p>Der Ausschuss für Planen, Bauen und Wohnen des Rates der Stadt Schwerte hat am 10.02.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 199 "Am Musikantenviertel" aufzustellen, sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.</p> <p>Schwerte, den 15.02.2024</p> <p>gez.: Axorgous Der Bürgermeister</p>	<p>Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes und die frühzeitige Beteiligung wurden am 28.07.2021 ortsüblich bekanntgemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine Bürgerversammlung am 25.08.2021 sowie Aushang vom 25.08.2021 bis 07.09.2021 einschließlich. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 24.08.2021.</p> <p>Schwerte, den 15.02.2024</p> <p>gez.: L.S.</p>	<p>Der Ausschuss für Planen, Bauen und Wohnen des Rates der Stadt Schwerte hat am 08.02.2023 beschlossen, diesen Plan mit der zugehörigen Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.</p> <p>Schwerte, den 15.02.2024</p> <p>gez.: Axorgous Der Bürgermeister</p>
<p>Die Offenlage dieses Bebauungsplanes mit der zugehörigen Begründung wurde am 30.03.2023 ortsüblich bekanntgemacht und erfolgte in der Zeit vom 11.04.2023 bis 19.05.2023 einschließlich. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden davon gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.04.2023 benachrichtigt.</p> <p>Schwerte, den 15.02.2024</p> <p>gez.: L.S.</p>	<p>Der Rat der Stadt Schwerte hat am 20.09.2023 Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung als Satzung beschlossen sowie die Begründung hierzu.</p> <p>Schwerte, den 15.02.2024</p> <p>gez.: Axorgous Der Bürgermeister</p>	<p>Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Auslegung dieses Bebauungsplanes sind gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 20.10.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden.</p> <p>Schwerte, den 15.02.2024</p> <p>gez.: L.S.</p>	<p>Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 6 Abs. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)</p> <p>Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)</p> <p>Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)</p> <p>Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2016 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086)</p> <p>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 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490)</p> <p>Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741)</p>

# Stadt Schwerte

## Bebauungsplan Nr. 199 "Am Musikantenviertel"

