



Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Bauweise	Dachform
WA 1	0,45	g	FD
WA 2a	0,85	g	FD
WA 2b	0,6	o	FD
WA 3a	0,5	o	FD
WA 3b	0,75	a	FD
WA 4a	1,0	a	FD
WA 4b	1,0	a	FD
WA 5	1,0	a	FD
WA 6	0,5	o	FD
WA 7	0,5	o	FD

Geometrische Eindeutigkeit	Aufstellung	Frühzeitige Beteiligung	Öffentliche Auslegung	Satzungsbeschluss	Planauferfertigung	Schlussbekanntmachung / Rechtskraft
Die Planunterlage, Stand entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Gem. § 2 Abs. 1 BauGB ist die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch den Ausschuss für Pläne, Bauen und Wohnen des Rates der Stadt Schwerte am 07.02.2024 beschlossen worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 26.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit - Unterzeichnung und Erklärung - in Form einer Bürgerversammlung am 07.02.2024 sowie Auslegung am 07.02.2024 bis 23.02.2024 einschließlich statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 16.02.2024. Diese hatte bis einschließlich 29.03.2024 Gelegenheit zur Stellungnahme.	Gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat dieser Bebauungsplan mit Begründung vom 26.03.2025 bis einschließlich 28.04.2025 öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 18.03.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Gem. § 9 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung mit dem Ratsbeschluss vom 26.03.2025 bis einschließlich 28.04.2025 öffentlich auslegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 18.03.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Es bestätigt, dass dieser vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Ratsbeschluss vom 26.03.2025 bis einschließlich 28.04.2025 öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 18.03.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden. Hermut wird dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgeführt.	Der Satzungsbeschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Gem. § 10 Abs. 3 BauGB tritt mit der Bekanntmachung dieser Bebauungsplan in Kraft. Dieser Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht während der Brutzzeit im Rathaus bereitgehalten. Hermut wird dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgeführt.
Schwerte, den	Schwerte, den	Schwerte, den	Schwerte, den	Schwerte, den	Schwerte, den	Schwerte, den
Vermessungsbüro	Axourgos Der Bürgermeister	Axourgos Der Bürgermeister	Axourgos Der Bürgermeister	Axourgos Der Bürgermeister	Axourgos Der Bürgermeister	Axourgos Der Bürgermeister

- ### I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
- (gemäß § 9 BauGB i.V.m. mit der BauNOV und der PlanZO)
- Art der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNOV)
 - Algemeines Wohngebiet
 - Maß der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNOV)
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß z.B. 0,4
 - GH max. Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (NHN)
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNOV)
 - Offene Bauweise
 - Geschlossene Bauweise
 - Abweichende Bauweise
 - Baugrenzen
 - Verkehrsflächen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)
 - Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Flächen für Versorgungsanlagen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für Versorgungsanlagen
 - mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Transformationsstation)
 - Grünflächen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - öffentliche Grünfläche
 - mit Zweckbestimmung »Freiraum«
 - mit Zweckbestimmung »Notrückhaltung«
 - Flächen für die Landwirtschaft und Wald** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
 - Fläche für Wald
 - Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 23 BauGB)
 - Erhalt von Bäumen
 - Umgrünung von Flächen mit Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - mit Gehrecht zu belastende Fläche
 - mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche
 - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (Bereich Tiefensammler)
 - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Immissionsschutzgesetz** (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Außenlärmpegel (siehe technische Festsetzung Nr. 8.1)
 - äquivalenter Dauerschallpegel über 62 dB (A) (siehe technische Festsetzung Nr. 8.3)
 - Sonstige Planzeichen** (gemäß § 9 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB)
 - Bemalung
 - Vorgartenbereich
 - Baugrenze Garagengeschoss
 - Umgrünung von Flächen für Stellplätze
 - Flachdach
 - geplante Höhe in Meter über Normalhöhennull (NHN)
 - Kennzeichnungen** (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
 - Umgrünung von Flächen, deren Böden erhaltlich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
 - Nachrichtliche Übernahme** (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)
 - Abgrenzung des Überschwemmungsbereichs HO 100 gem. § 76 Abs. 2 WHG
 - Gewässerrandstreifen gem. § 38 WHG i.V.m. § 31 LWG
 - Bestandsdarstellungen**
 - Bestandsgebäude
 - Flurstück
 - Flurstücksnummer
 - Bestandshöhen über NHN
 - Zeichnerische Hinweise**
 - mögliche Baumstandorte (Neupflanzung)
 - Gebäudeumrisse Neuplanung
 - Darstellung Kanalarbeit Bereich Mühlenstrang (Tiefensammler)
 - Baumerhalt (Sicherung über städteb. Vertrag)
 - sonstiger Baumbestand
 - Baumfälligkeit
 - geplante Straßenausbauhöhe über NHN

- ### II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- (gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNOV)
- Art der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNOV)
 - Algemeines Wohngebiet**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-7 sind allgemein zulässig:

 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, 2a und 4a sind ausnahmsweise zulässig:

 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für die Verwaltung.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-7 sind nicht zulässig:

 - Offene Bauweise,
 - Tankstellen,
 - Gartenbaubetriebe.
 - Maß der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNOV)
 - Maximale Gebäudehöhen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNOV)

Als Gebäudeoberkante (GOK) gilt bei Gebäuden mit Flachdächern der höchste Punkt der Attika eines Baukörpers. Wird keine Attika gebaut, gilt als Gebäudeoberkante die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut.

Die max. zulässige Höhe der Oberkante darf durch technische notwendige Dachaufbauten um max. 3 m überschritten werden. Diese müssen um ihre Höhe vom Gebäudeand zurücktreten.
 - Überbaubare Grundstücksfläche** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNOV)

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 4a, WA 4b, WA 5 und WA 3b wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden und Gebäudehöhen von mehr als 50 Meter zulässig sind.
 - Verkehrsflächen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)
 - Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Flächen für Versorgungsanlagen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für Versorgungsanlagen
 - mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Transformationsstation)
 - Grünflächen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - öffentliche Grünfläche
 - mit Zweckbestimmung »Freiraum«
 - mit Zweckbestimmung »Notrückhaltung«
 - Flächen für die Landwirtschaft und Wald** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
 - Fläche für Wald
 - Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 23 BauGB)
 - Erhalt von Bäumen
 - Umgrünung von Flächen mit Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - mit Gehrecht zu belastende Fläche
 - mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche
 - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (Bereich Tiefensammler)
 - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Immissionsschutzgesetz** (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Außenlärmpegel (siehe technische Festsetzung Nr. 8.1)
 - äquivalenter Dauerschallpegel über 62 dB (A) (siehe technische Festsetzung Nr. 8.3)
 - Sonstige Planzeichen** (gemäß § 9 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB)
 - Bemalung
 - Vorgartenbereich
 - Baugrenze Garagengeschoss
 - Umgrünung von Flächen für Stellplätze
 - Flachdach
 - geplante Höhe in Meter über Normalhöhennull (NHN)
 - Kennzeichnungen** (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
 - Umgrünung von Flächen, deren Böden erhaltlich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
 - Nachrichtliche Übernahme** (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)
 - Abgrenzung des Überschwemmungsbereichs HO 100 gem. § 76 Abs. 2 WHG
 - Gewässerrandstreifen gem. § 38 WHG i.V.m. § 31 LWG
 - Bestandsdarstellungen**
 - Bestandsgebäude
 - Flurstück
 - Flurstücksnummer
 - Bestandshöhen über NHN
 - Zeichnerische Hinweise**
 - mögliche Baumstandorte (Neupflanzung)
 - Gebäudeumrisse Neuplanung
 - Darstellung Kanalarbeit Bereich Mühlenstrang (Tiefensammler)
 - Baumerhalt (Sicherung über städteb. Vertrag)
 - sonstiger Baumbestand
 - Baumfälligkeit
 - geplante Straßenausbauhöhe über NHN

- ### III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
- (gemäß § 9 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
- #### Festsetzungen nach § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW
- Flachdächer**

Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind ausschließlich Flachdächer als Dachform zulässig. Ein Dach gilt als Flachdach, wenn es eine maximale Dachneigung von 10 % aufweist.
 - Vorgärten**

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die entsprechend zeichnerisch festgesetzten Bereiche mit Ausnahmen von Fahrradstellplätzen, der Zufahrten, Garagengeschoss-Zugängen, notwendigen Wegen (Hauszugang), Terrassen, Stellplätzen zum Be- und Entladen und Multireisestellplätze die Vorgartenfläche unversiegelt anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Gartflächen zu unterhalten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 30 % der Vorgartenflächen nicht überschreiten. Wenn die Untergrundverhältnisse es zulassen, sollen Zufahrten und andere befestigte Flächen (mit Ausnahme der Hauszüge und stark befahrenen Flächen) einen verminderten Versiegelungsgrad aufweisen.
 - Verkehrsflächen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innenhalb der Planstraße B sind mind. 20 Parkplätze zu realisieren.
 - Stellplätze, Garagen und Flächen für Nebenanlagen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 BauNOV)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-7 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.
 - Grünflächen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innenhalb der festgesetzten Grünfläche mit Zweckbestimmung »Notrückhaltung« sind Bodenvertiefungen mit einer maximalen Tiefe von bis zu 45 cm zulässig. Die Begrenzung der Fläche kann in der Ausführungstiefe um bis zu 2 m abweichen.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Dachbegrünung

Alle Flachdächer von neu zu errichtenden baulichen Anlagen sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Substratschicht beträgt 12 cm, für die Dachbegrünung von Garagengeschossen sowie Terrassen 40 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Terrassen und Zuwegungen sowie verlastete Flächen und technische Aufbauten.
 - Neuanpflanzungen
 - Planmäßige Neuanpflanzungen im öffentlichen Straßenraum**

Innenhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße B) sind mindestens 20 standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, Solitär-Baum, 4 x verpflanzt, mit Drahtballeierung, Stammumfang 20-25 cm gemäß nachfolgender Pflanzliste A anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Baumscheibe darf einliches Innenmaß von 2,00 x 2,50 m nicht unterschreiten.

Pflanzliste A:

 - Schmalkröniger Rotahorn (*Acer rubrum, Scanlon*)
 - Thüringische Säulen-Mehleibee (*Cornus thuringiaca, Fastigiata*)
 - Feldahorn (*Acer campestre, Elterli*)
 - Säulenförmiger Spitzahorn (*Acer platanoides, Columnare*)
 - Purpurne (*Abies x spehneri*)
 - Säulenahorn (*Carpinus betulus, Fastigiata*)
 - Blumenseiche (*Fraxinus ornus*)
 - Ambrosien (*Liquidambar styraciflua*)
 - Gelbkügelbuche (*Platanus avium, Plena*)

- Dachbegrünung**

Alle Flachdächer von neu zu errichtenden baulichen Anlagen sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Substratschicht beträgt 12 cm, für die Dachbegrünung von Garagengeschossen sowie Terrassen 40 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Terrassen und Zuwegungen sowie verlastete Flächen und technische Aufbauten.
- Neuanpflanzungen**
 - Planmäßige Neuanpflanzungen im öffentlichen Straßenraum**

Innenhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße B) sind mindestens 20 standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, Solitär-Baum, 4 x verpflanzt, mit Drahtballeierung, Stammumfang 20-25 cm gemäß nachfolgender Pflanzliste A anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Baumscheibe darf einliches Innenmaß von 2,00 x 2,50 m nicht unterschreiten.

Pflanzliste A:

 - Schmalkröniger Rotahorn (*Acer rubrum, Scanlon*)
 - Thüringische Säulen-Mehleibee (*Cornus thuringiaca, Fastigiata*)
 - Feldahorn (*Acer campestre, Elterli*)
 - Säulenförmiger Spitzahorn (*Acer platanoides, Columnare*)
 - Purpurne (*Abies x spehneri*)
 - Säulenahorn (*Carpinus betulus, Fastigiata*)
 - Blumenseiche (*Fraxinus ornus*)
 - Ambrosien (*Liquidambar styraciflua*)
 - Gelbkügelbuche (*Platanus avium, Plena*)

- CEF - Maßnahme: Nistkästen Star**

An den verbleibenden Bäumen im Plangebiet sind 6 Nistkästen für den Star anzubringen. Die genaue Freilegung der Standorte hat durch die ökologische Baubegleitung zu erfolgen (ÖBB). Im Rahmen weiterkender Maßnahmen zur Funktionserhaltung sind die Kästen jährlich außerhalb der Brutzeit auf Funktionalität zu überprüfen. Die Herstellung und die 3-jährige Pflege hat über den Vorhabenbetreiber zu erfolgen. Weitere Vereinbarungen werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit G1 festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Innenhalb dieser Fläche ist eine durchgängige, mindestens 2,0 m breite Durchwegung zu gewährleisten.

Die mit G1 festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht für die Stadt Schwerte sowie für den Abwasserbetrieb Schwerte zu belasten. Innenhalb dieser Fläche ist eine durchgängige, mindestens 3,5 m breite Durchwegung zu gewährleisten.

Die mit GFL 1 festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für den Abwasserbetrieb Schwerte zur Wartung der Kanalarbeit zu belasten. Innenhalb dieser Fläche ist eine durchgängige, mindestens 3,0 m breite Durchwegung zu gewährleisten.

- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz** (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 - Schallschirm-Maße**

Anforderungen an den baulichen Schallschutz von Außenbauten schutzwürdiger Gebäude

Gemäß DIN 4109:2018 ergibt sich die Anforderung an das geforderte gesamte bewertete Bau-Schallschirm-Maß $R_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen in Abhängigkeit des möglichen Außenlärmpegels $L_{w,ext}$ und der unterschiedlichen Raumaarten $K_{Raum,t}$ zu:

$$erf. R_{w,ges} = L_{w,ext} - K_{Raum,t}$$

Hierbei ist als Mindestanforderung:

 - $erf. R_{w,ges} \geq 30$ dB für Außenräume, Übernachtungs- / Unternehmträume o.ä.
 - $erf. R_{w,ges} \geq 35$ dB für Räumlichkeiten in Krankenanstalten und Sanatorien

Es gelten die in der nachfolgenden Tabelle genannten Raumarten-Korrekturen:

Raumart	Korrekturwert $K_{Raum,t}$ [dB]
Bethräume in Krankenhäusern und Sanatorien	25
Außenräume	35

- Schallschutz für Außenbereiche**

Innenhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Bereiches > 62 dB (A) sind bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von schutzbedürftigen Außenbereichen in Terrassenanlagen sowie in den Obergeschossen wie Balkone) ohne zusätzliche schallabsorbierende Maßnahmen nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Balkone und Loggien von Wohnungen wenn ein zusätzlicher Balkon oder eine Loggia auf der lirmabgewandten Seite vorhanden ist, wo der äquivalente Dauerschallpegel von 62 dB (A) eingeteilt oder unterschritten wird.

Abweichungen sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen über die Einhaltung des äquivalenten Dauerschallpegels von 62 dB (A) tags zulässig.
- Bedingte Festsetzung** (gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist ein mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Unna abgestimmtes Sanierungskonzept erforderlich. Die ordnungsgemäße Sanierung ist von der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Unna festzustellen zu beschließen.

- ### IV. KENNZEICHNUNGEN
- (gemäß § 9 Abs. 5 BauGB)
- Altlasten (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)**

Die gekennzeichneten Bereiche sind mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Im Vorfeld der geplanten Nutzungen sind die Altlasten in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Unna (UBB) zu sanieren. Hierfür ist ein Sanierungskonzept von einem Altlastensachverständigen zu erarbeiten und der UBB zur Abstimmung vorzulegen. Die UBB ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

- ### V. HINWEISE
- Artenschutz**

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung (Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen) bzw. zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind durchzuführen, um ein Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden. Sowohl bei der Fällung von Bäumen als auch beim Abriss von Gebäuden ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) durch eine fachkundige Person durchzuführen.

Fällung von Habitatbäumen

Vorhandene und ggf. weitere Habitatbäume (je nach zeitlicher Realisierung der einzelnen Bauvorhaben) sind vor einer möglichen Fällung auf einen Besitz durch Fledermäuse zu untersuchen. Die Kontrolle ist im Zeitraum von Oktober bis November durchzuführen. Kann ein Besitz nach der Kontrolle sicher ausgeschlossen werden, ist der Höhenbaum unmittelbar im Anschluss an die Besitzkontrolle zu fällen. Alternativ kann die Baumhöhle verschlossen werden (beispielsweise mit Bauschaum), so dass ein zwischenzeitlicher Bezug ausgeschlossen werden kann und die Fällung zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist. Die fachgerechte Versorgung möglicherweise aufzunutzender Fledermäuse ist sicherzustellen. Sofern im Rahmen der Baumhöhenkontrolle genutzte Quartiere nachgewiesen werden, ist das Quartiersbot durch Aufhängen von Fledermauskästen im Bereich des verbleibenden Baumbestandes zu fördern.

Abriss von Gebäuden

Der Abriss der Gebäude ist in einem konfliktarmen Zeitraum von Anfang September bis Ende Februar bei Temperaturen über 10 °C durchzuführen, um eine (unbeabsichtigte) Tötung oder Verletzung von Fledermäusen zu vermeiden. Optimal ist die Durchführung eines Abrisses im Herbst. Alternativ ist ein Abriss in den Frühjahrs- und Sommermonaten möglich, wenn das Gebäude vorab durch einen ökologischen Fachgutachter auf einen möglichen Fledermausbesitz und gleichzeitig auf Vorkommen artenschutzrechtlicher Vogelarten kontrolliert wurde und die Überprüfung keine Hinweise auf artenschutzrechtliche Konflikte erbracht hat.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen für den Star und sonstige europäische Vogelarten - Rodung von Gehäusen außerhalb der Brutzeit

Um generell die Vermichtung von Brutlen Populationen und weiterer europäischer Vogelarten im Zuge der Baumaßnahmen zu vermeiden, dürfen Rodungen außerhalb der Brutzeit außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. In Anlehnung an § 30 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Baumfällungen und Gehöldröndungen grundsätzlich nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vogel im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Unbeabsichtigte Tötungen und Zerstörungen von Nestern, Eiern und Jungvögeln können so vorsorglich vermieden werden.

- ### VI. ANHANG
- Vermeidung störender Lichtemissionen**

Bei der Beleuchtung von Außenanlagen, Gebäuden, Wegen etc. ist die Verwendung einer insektenfreundlichen Beleuchtung erforderlich. Es müssen Leuchtmittel verwendet werden, die eine vergleichsweise geringere Anziehung auf Insekten ausüben, z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe unter 3.000 Kelvin. Die Verwendung so genannter "Full-Cut-Off-Leuchten", die das Licht nur nach unten abstrahlen, entsteht es in die Umgebung ausstrahlen, wird empfohlen.
 - Vermeidungsmaßnahmen zur Minimierung möglicher Vogelkollisionen**

Im Hinblick auf anlagebedingte Wirkungen der Planung kann sich für Vögel ein erhöhtes Kollisionsrisiko an großen Glasfronten ergeben. Zur Vermeidung von potenziellen Vogelkollisionen sind bei der Neuanlage von Gebäuden und baulichen Anlagen großflächige Verglasungen grundsätzlich zu vermeiden oder vorzuziehen. Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Sollten dennoch größere Bauteile als transparentreflektierende Flächen gestaltet werden oder Eckverglasungen vorgesehen sein, sind die transparenten oder spiegelnden Bauteile des Gebäudes durch Markierungen und Muster so zu gestalten, dass die Wandteile für Vögel als Hindernis zu erkennen sind. Hierzu sind geeignete und in einschlägigen Veröffentlichungen empfohlene und als hochwirksam gegen Vogelschlag getestete Materialien und Muster zu verwenden (u. a. Ländergemeinschaft der Vogelschutzwärter 2021: Vermeidung von Vogelverlusten an Glasfassaden, ROSSER et al. 2022: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht). Unter Beachtung dieser vorsorglichen Vermeidungsmaßnahmen kann ein signifikant erhöhtes Kollisionsrisiko vermieden werden.
 - Kampfmittelverkommen**

Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdraushub außergewöhnlich verfräht oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg durch die Ordnungsbehörde der Stadt Schwerte zu verständigen.
 - Denkmalpflege und Bodenschutologie**

Bei Bodenergräbnissen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelzelle aber auch Veränderungen und Verläufe in der natürlichen Bodenschichten, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus geschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Unter Denkmalschutz und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Ope (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entwicklungsstelle 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 erfordert und diese für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW). 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 NRW).
 - Wasserschutzzone**

Das geplante Vorhaben befindet sich in der Wasserschutzzone IIIA des festgesetzten Wasserschutzgebietes Dortmund Energie- und Wasserversorgung GmbH (DEW) an der Ruhr mit zugehöriger Wasserschutzgebietverordnung vom 05. März 1998. Entsprechende Auflagen sind zu beachten.
 - Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung**

Seit dem 01.08.2023 sind in falls des geplanten Einsatzes von mineralischen Ersatzbaustoffen (MEB) die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung anzuwenden. Den §§ 19 bis 25 der Ersatzbaustoffverordnung ist zu entnehmen, unter welchen Bedingungen die Verwendung zulässig ist. Die Dokumentationspflichten sowie die Form und der Umfang der Dokumentation der Verwertungsmaßnahmen werden dort ebenfalls aufgeführt. Innenhalb der Wasserschutzzone IIIA, in welcher sich Ihr Baugrundstück befindet, sind derartige Verwertungsmaßnahmen grundsätzlich anzugehen. Die Anzeige ist der Kreisverwaltung Unna mindestens 4 Wochen vor dem geplanten Einbau schriftlich oder elektronisch (bodenschutz@kreis-unna.de) vorzulegen. Hierfür ist beizuliegenden weiteren Unterlagen aufgeführt. Die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung sind zwingend einzuhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verwertungsmaßnahme einschließlich der Dokumentation durch die Kreisverwaltung Unna überprüft werden kann. Etlwaige Verstöße gegen die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung werden als Ordnungswidrigkeiten verfolgt.
 - Einsichtnahme von Vorschriften**

Sowohl in diesem Planverfahren als auch in den DIN-V-Verfahren und Richtlinien Bezug genommen werden ist, können diese bei Bedarf im Planungsamt der Stadt Schwerte, Rathaus I, Rathausstraße 31, 58239 Schwerte eingesehen werden.

- ### Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 Nr. 394)
- Baumutzungsverordnung (BauMUV)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 179)
- Planzeichenverordnung (PlanZO)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW, 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV NRW, S. 1172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW, S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. März 2024 (GV. NRW, S. 136)
- Planungsicherungsrecht (PlanSIG)** vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.03.2021 (BGBl. I S. 353)



Stadt Schwerte

Bebauungsplan Nr. 201

"Wohnquartier am Schützenhof"

Stadt Schwerte
Amt für Stadtplanung

Maßstab: 1:500

Datum: 12.05.2025

Einwanderungsverfasser:
postwelters + partner
Architekten & Stadtplanung

Das Planverfahren ist öffentlich. Jeder Bürger hat das Recht, Einsicht in die Unterlagen zu nehmen. Die Einsichtnahme ist von Montag bis Freitag, von 9 bis 12 Uhr, im Planungsamt der Stadt Schwerte, Rathaus I, Rathausstraße 31, 58239 Schwerte, möglich. Die Einsichtnahme ist kostenfrei. Die Einsichtnahme ist nur für den persönlichen Gebrauch zulässig. Die Einsichtnahme ist nicht verbindlich. Die Einsichtnahme ist nicht für die Veröffentlichung von Inhalten im Internet oder in sozialen Medien zulässig. Die Einsichtnahme ist nicht für die Weitergabe von Inhalten an Dritte zulässig. Die Einsichtnahme ist nicht für die Vervielfältigung von Inhalten zulässig. Die Einsichtnahme ist nicht für die Verbreitung von Inhalten zulässig. Die Einsichtnahme ist nicht für die Nutzung von Inhalten in anderen Werken zulässig. Die Einsichtnahme ist nicht für die Verletzung von Urheberrechten zulässig. Die Einsichtnahme ist nicht für die Verletzung von Markenrechten zulässig. Die Einsichtnahme ist nicht für die Verletzung von Patentrechten zulässig. Die Einsichtnahme ist nicht für die Verletzung von sonstigen Rechten zulässig. Die Einsichtnahme ist nicht für die Verletzung von sonstigen Pflichten zulässig. Die Einsichtnahme ist nicht für die Verletzung von sonstigen gesetzlichen Bestimmungen zulässig. Die Einsichtnahme ist nicht für die Verletzung von sonstigen rechtlichen Bestimmungen zulässig. Die Einsichtnahme ist nicht für die Verletzung von sonstigen ethischen Bestimmungen zulässig. Die Einsichtnahme ist nicht für die Verletzung von sonstigen moralischen Bestimmungen zulässig. Die Einsichtnahme ist nicht für die Verletzung von sonstigen gesellschaftlichen Bestimmungen zulässig. Die Einsichtnahme ist nicht für die Verletzung von sonstigen kulturellen Bestimmungen zulässig. Die Einsichtnahme ist nicht für die Verletzung von sonstigen religiösen Bestimmungen zulässig. Die Einsichtnahme ist nicht für die Verletzung von sonstigen sonstigen Bestimmungen zulässig.