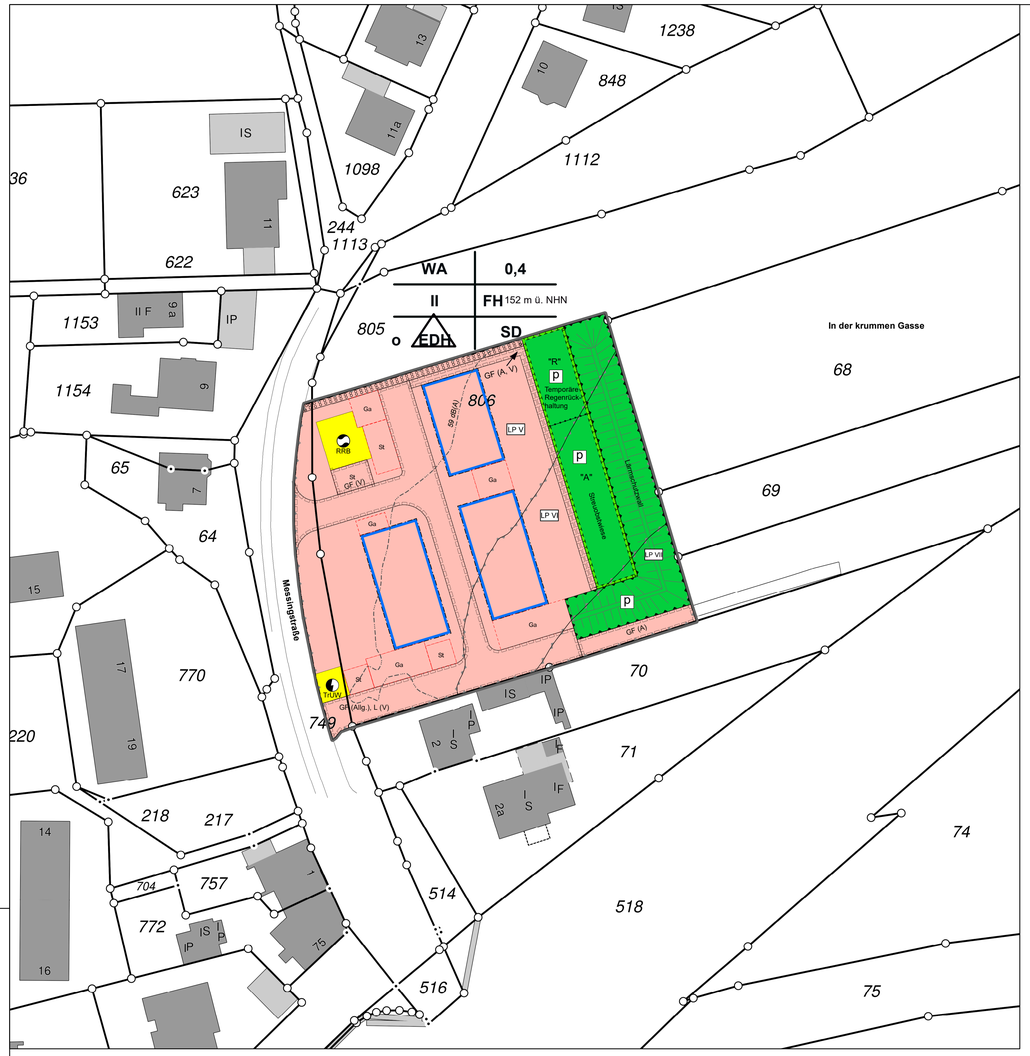


Textliche Festsetzungen gem. §9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
Die in dem allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNV O nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 - 18 BauNVO)
Höhe baulicher Anlagen
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Firtshöhe bestimmt. Die Festsetzung erfolgt als Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull (m ü.NHN). Die maximal zulässige Firsthöhe ergibt sich aus dem Eintrag in der Planzeichnung.

Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe darf im Allgemeinen Wohngebiet durch untergeordnete Bauteile (technisch notwendige Dachaufbauten) um max. 2,0 m überschritten werden, wenn diese um ihre Höhe vom Gebäuderand 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 qm max. 4,50 m außerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen. Voraussetzung ist die Einhaltung der GRZ.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)
Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der hierfür gesondert festgesetzten Flächen zulässig.
Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Größe von 30 m³ zulässig. Dabei darf je Wohngebäude und Grundstück nur eine Nebenanlage außerhalb der Baugrenze errichtet werden. In den Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche 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.

5. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen
Der Lärmschutzwall ist mit einer Höhe von 3,00 m und einer beidseitigen Steigung von 1:1,5 zu errichten. Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe ist die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude in den östlichen beiden Baufeldern, definiert als Oberkante Fertigfußboden EG (OKFF EG).

5.2 Passive Schallschutzmaßnahmen
Schutz von Wohngebäuden
Innerhalb der eingetragenen Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R'w.res der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2018-01 wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich V = maßgeblicher Außenlärm ≤ 75 dB(A)
Lärmpegelbereich VI = maßgeblicher Außenlärm ≤ 80 dB(A)
Lärmpegelbereich VII = maßgeblicher Außenlärm > 80 dB(A)

Von den Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn im Genehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass zum Beispiel aufgrund der Gebäudestellungen geringere Lärmpegelbereiche zum Schutz der Anwohner ausreichen.

Schutz von Schlafräumen
In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Schutz von Außenwohnbereichen
In den Überschreitungsbereichen > 59 dB(A) am Tag dürfen Außenwohnbereiche wie Balkone und Terrassen nur errichtet werden, wenn dort bauseitig feste, lärmabschirmende Baukörper oder Hindernisse zur Pegelminderung am Gebäude zum Schutz der Balkone und Terrassen installiert werden, die für eine Pegelminderung geeignet sind (Schalldämm-Maß Rw ≥ 25 dB(A)).

Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Genehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass zum Beispiel aufgrund der Gebäudestellungen geringere Lärmwerte erreicht werden.

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

7. 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)

7.1 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 100 - 150 cm).

Pflanzliste A:
Weißdorn (Crataegus monogyna o. laevigata)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Hasel (Corylus avellana)
Schlehe (Prunus spinosa)
Hundsrose (Rosa canina)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Gemeiner Schneeeball (Viburnum opulus)
Alpenjohannisbeere (Ribes alpinum ‚Schmidt')
Aschweide (Salix cinerea)
Salweide (Salix caprea)

7.2 Dachbegrünung
Flachdächer von Garagen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind nach den Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2008 (www.fll.de) extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen. Bei der Bepflanzung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) 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 festgesetzen Dachbegrünung zulässig. Die Begrünung ist durch Aufständern der Anlagen sicherzustellen.

7.3 Heckenpflanzung Regenrückhaltebecken
Die Zaunanlage ist in Form einer Heckenanpflanzung (z.B. aus Weißdorn, Crataegusmonogyna) einzugrünen. Alternativ ist eine Bepflanzung des Zaunes mit Rankpflanzen (z.B. mit Efeu, Hedera helix) möglich.

7.4 Minderung der Versiegelung
Private Stellplätze sowie Garagenzufahrten auf den Privatgrundstücken sind aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserdargebots in wasserdurchlässiger Bauweise (Splittfugen- oder Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Rasenwabenpflaster, offenfugige Pflasterung oder vergleichbare wasserdurchlässige Materialien) auf einem versickerungsfähigen Unterbau herzustellen.

7.5 Anpflanzen von Straßenbäumen
Im Straßenraum sind insgesamt mind. 4 Straßenbäume gem. Pflanzliste B anzupflanzen. Die genaue Anordnung und Platzierung erfolgt im Rahmen der Straßenausbauplanung. Die Baumscheiben dürfen ein lichtes Innenmaß von 2,00 x 2,50 m nicht unterschreiten und sind mit bodendeckenden Gehölzen und Stauden flächig zu begrünen.

Pflanzliste B:
Straßenbäume der Verkehrsfläche
Qualität: Alleebäume, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm, z.B.
Schmalkroniger Blutahorn (Acer rubrum ´Scanlon´)
Säulenhainbuche (Carpinus betulus ‚Fastigiata')
gefüllte Vogelkirsche (Prunus avium ‚Plena')
Feldahorn (Acer campestre ‚Elsrijk')
Thüringische Säulen Mehlbeere (Sorbus x thuringiaca ´Fastigiata´)

7.6 Heckenpflanzung (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)
Auf der nach § 9 Abs. 1 N r. 25 a BauGB festgesetzten Fläche ist eine einreihige Schnittheckе z.B. mit Hainbuche, Liguster, Weißdorn oder anderen heimischen Arten anzulegen. Für die Heckenpflanzung sind strauchartig wachsende Gehölze zu verwenden, die aufgrund ihrer Wuchsform und Schnittverträglichkeit für Hecken geeignet sind und speziell dafür angezogen wurden. Pflanzqualität: mindestens 2-fach verpflanzt, 50 - 80 cm hoch.

8. Ausgleichsfläche
In der mit „R" gekennzeichneten Fläche ist je nach Standortverhältnissen eine geeignete Blühmischung zu verwenden. Geeignet sind regiozertifizierte Mischungen der Region 2 „Westdeutsches Tiefland mit unterem Weserbergland" wie z.B. "Feuchtwiese" oder "Fettwiese" mit 70% Gräsern und 30% Blumen / Kräuter und Leguminosen.

In der mit „A" gekennzeichneten Fläche ist eine Obstbaumwiese mit regionalen Obstbaumsorten entsprechend der Pflanzliste C anzulegen. Es sind die Hinweise im Ratgeber für Anlage, Unterhaltung und Pflege von Obstwiesen des Kreises Unna (2020) zu beachten.

Pflanzliste C
Apfelsorten: Baumanns Renette, Biesterfelder Renette, Brettacher, Croncels, Dülmener Rosenapfel, Finkenwerder Herbstprinz, Geflammter Kardinal, Gelber Edelapfel, Goldparmäne, Goldrenette Freiherr, Grahams Jubiläumsapfel, Graue Herbstrenette, Gravensteiner, Harbertsrenette, Holsteiner Cox, Horneburger Pfannkuchenapfel, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Kardinal Bea, Luxemburger Triumph, Ontarioapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Rheinischer Winterrambour, Riesenboikenapfel, Rote Sternrenette, Roter Bellefleur, Roter Boskoop, Schöner aus Boskoop, Schöner aus Wiedenbrück, Weißer Klarapfel, Weißer Winterglockenapfel, Westfälischer Gülderling
Birnensorten: Alexander Lucas, Bergamotte, Bunte Julibirne, Clapps Liebling, Conference, Frühe aus Trevoux, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Köstliche aus Charneux, Pastorenbirne, Vereinsdechantsbirne, Westfälische Speckbirne, Williams Christbirne, Winterkürtelbirne
Süßkirschensorten: Kassins Frühe, Große Prinzessin, Büttners Rote Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesen, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche
Pflaumen/Zwetschgen: Ontarioplaume, Bühler Frühzwetschge, Wangenheims Frühzwetschge, Hauszwetschge, Anna Späth
Mirabelle: Mirabelle von Nancy, Große grüne Reneklode, Oullins Reneklode

Pflanzqualität: Hochstamm, Höhe 180 - 200 cm

9. Temporäre Regenwasserrückhaltung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 15 BauGB)
Die Fläche „R" wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „temporäre Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser" festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind Bodenvertiefungen mit einer maximalen Tiefe von bis zu 30 cm zulässig.

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

1. Reihen- und Doppelhäuser
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Fassaden und Dacheindeckungen aneinandergebauter Gebäude (Reihen- und Doppelhäuser) in identischem Material und identischer Farbe auszuführen. Ebenso sind diese mit gleicher Sockelausbildung, gleichen Traufe- und Firsthöhen sowie Dachüberständen zu errichten. Doppelhäuser und Reihenhäuser sind auf einer gemeinsamen vorderen Baufluchт zu errichten.

2. Dächer
Im Baugebiet sind ausschließlich Satteldächer zulässig.
Dachgauben und Zwerchgiebel sind zulässig, sofern die Summe der Dachaufbauten bei Einzelhäusern die Hälfte und bei Doppel- und Reihenhäusern ein Drittel der jeweiligen Hauptfraufe nicht überschreitet.
Solarenergetische Anlagen sind zulässig, müssen aber einen Abstand von mindestens 0,50 m zu allen Seiten des Dachrandes (Traufe, Ortgang, First) einhalten.

3. 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 oder so einzuhausen, dass eine Sichtbarkeit von der Straßenfläche nicht möglich ist.

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.
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.

5. Einfriedungen
Einfriedungen innerhalb des Plangebiets zur privaten Erschließungsstraße sind nur als geschnittene Hecken gem. Pflanzliste D 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 privaten Erschließungsstraße einhalten.

Pflanzliste D:
Heckengehölze / Qualitäten, Laubgehölze, 2x verpflanzt, mit oder ohne Ballen, min-dest. 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.)

Hinweise

1. Maßnahmen zum Artenschutz
Baufeldräumung, Baumfällarbeiten und Baubeginn sollen zum Schutz europäischer Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 15. März bis 31. Juli stattfinden. Vom 1. März bis 30. September sollen Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen unter Einbeziehung eines Experten durchgeführt werden.
Die in der Artenschutzprüfung I genannten Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten, damit Betroffenheiten planungsrelevanter Arten im Plangebiet ausgeschlossen werden können.

2. Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden
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 Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien 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 Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt 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 Bodendenkmäler 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).

3. Kampfmittel
Bei der Bebauung eines Grundstückes ist immer Sorgfalt geboten, da das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg nie ganz ausgeschlossen werden kann. Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Aushub auf ungewöhnliche Verfärbung hin oder werden Gegenstände entdeckt, die nicht zugeordnet werden können und verdächtig erscheinen, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Setzen Sie sich dann unverzüglich mit dem Bereich Ordnung der Stadt Schwerte in Verbindung. Von diesem Hinweis ist der Tiefbauunternehmer zu unterrichten.

4. Regenwasser
Die Entwässerung des Baugebiets über den Regenwasserkanal in den Lohbach bedarf einer wasserrechtlichen (Einleitungs-) Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz und einer Kanalnetzanzeige nach § 57 Abs. 1 Landeswassergesetz.
Für die Ableitung des Wassers in das öffentliche Kanalnetz während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

5. Wasserschutzzone IIIA
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Wasserschutzzone IIIA "DEW". Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind die Bestimmungen der dazugehörigen Verordnung vom 05. Februar 1998 bei jeder weiteren Planung bzw. Handlung einzuhalten.
Innerhalb des Geltungsbereichs 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 im Erdbau (Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierungen und -verfüllungen) ausgeschlossen. Für diese Zwecke sind ausschließlich natürliche schadstofffreie Baustoffe aus dem Steinbruch (Gesteinsschotter oder -splitt) sowie Bodenmaterialien/Baggergut der Klasse BM-0/BG-0 für die Errichtung der Trag- und Gründungsschichten bzw. Bodenmaterialien der Klasse Z 0 der LAGA Bodenrichtlinie, Stand 2004 für Geländeauffüllungen und -verfüllungen zugelassen.

Lärmschutzwall
Für die Errichtung des geplanten Lärmschutzwalles dürfen 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 ein Baugenehmigungsverfahren mit Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Unna durchzuführen. Für beide Verfahren ist ein Bodenmanagementkonzept von einem Altlastensachverständigen 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.

6. Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Schwerte, Rathausstraße 31, eingesehen werden.

Legende

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 0,4 — Grundflächenzahl, Höchstmaß
- II — Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- FH — Firsthöhe, hier: max. 152 m über Normalhöhennull
- o — offene Bauweise, Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- SD — Satteldach
- EDH — Einzel-/Doppelhäuser und Hausgruppen

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

- Baugrenze

Flächen für Versorgungsanlagen (§9 (1) u. Nr. 12, 14 u. (6) BauGB)

- Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und -Beseitigung sowie Ablagerungen
- RRB — Regenwasser Rückhaltebecken
- TrUW — Trafostation

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

- p — Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) hier: Ausgleichsfläche
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Fläche für Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Zweckbestimmung: St = Stellplätze, Ga = Garage
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) G = Geh-, F = Fahr-, L = Leitungsrecht, zugunsten der A = Anlieger, V = Versorgungsträger, Allg = Allgemeinheit
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) hier: Lärmschutzwall
- LP VII — Lärmpegelbereich VII (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hier: temporäre Regenrückhaltung
- Überschreitungsgrenze > 59 dB(A)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellungen Plangrundlage

- Bestandsübernahme Wohngebäude, Wirtschaftsgebäude
- 101 — Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer, Grenzpunkte

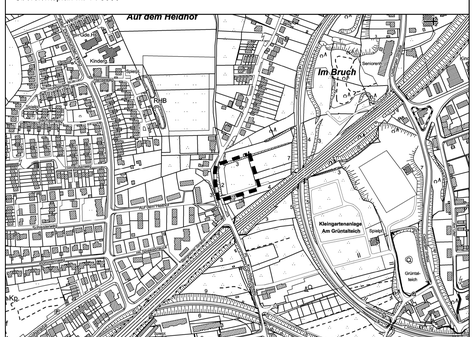
Stadt Schwerte

Bebauungsplan Nr. 204
"Wohnbebauung Messingstraße"

M. 1:500

Stand: 22.10.2024

Übersichtsplan M. 1 : 5000



Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 in der zur Zeitgeltenden Fassung
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 in der zur Zeit geltenden Fassung
Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 in der zur Zeit geltenden Fassung
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 21. Juli 2018 in der zur Zeit geltenden Fassung
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) vom 14. Juli 1994 in der zur Zeit geltenden Fassung

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 ..... überein. Die Festlegungen der städtbaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. ....., Vermessungsbüro Ludwig & Schwefer ----------	Für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes. Schwerte, Der Bürgermeister ----------	Der Ausschuss für Planen, Bauen und Wohnen des Rates der Stadt Schwerte hat am 10.05.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 204 "Wohnbebauung Messingstraße" aufzustellen, sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Schwerte, Der Bürgermeister ----------	Der Beschluss über die Aufstellung und die frühzeitige Beteiligung dieses Bebauungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form eines 14-tägigen Aushangs in der Zeit vom ..... bis ..... Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom ..... Schwerte, Der Bürgermeister ----------
Der Ausschuss für Planen, Bauen und Wohnen des Rates der Stadt Schwerte hat am ..... beschlossen, diesen Plan mit der zugehörigen Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Schwerte, Der Bürgermeister ----------	Die Offenlage dieses Bebauungsplanes mit der zugehörigen Begründung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht und erfolgte in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden davon gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... benachrichtigt. Schwerte, Der Bürgermeister ----------	Der Rat der Stadt Schwerte hat am ..... diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung (GO NRW) als Satzung beschlossen sowie die Begründung hierzu. Schwerte, Der Bürgermeister ----------	Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Auslegung dieses Bebauungsplanes sind gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Schwerte, Der Bürgermeister ----------