



Seniorenwohnen und Pflege
kleinteiliger Einzelhandel und Arztpraxen im Erdgeschoss
0,8 3,0 g 0-20°

Zeichenerklärung

- Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB und §16 BauNVO)
 IV Zahl der Vollgeschosse (§16 (2) und (4) BauNVO)
 0,8 Grundflächenzahl (§§16(2), 17(1) und (2) BauNVO)
 3,0 Geschossflächenzahl (§§16(2), 17(1) und (2) BauNVO)

- Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)
 g geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)
 — Baugrenze (§ 23 BauNVO)

- Verkehrsfläche (§9 (1) Nr.11 BauGB)
 ■ Öffentliche Verkehrsfläche (§9 (1) Nr. 11 BauGB)
 ▲ Einfahrt / Ausfahrt (§9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)

- Sonstige Festsetzungen
 — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 (7) BauGB)
 ■ Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9 (5) Nr. 3 BauGB)

Festsetzungen gem. §86 (1) BauO NW
 0-20° Dachneigung

Textliche Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Vergnügungsstätten wie Sex-Kinos, Eros-Center, Dirmenunterkünfte, Spielhallen und ähnliche Einrichtungen ausgeschlossen.

Alllastenbearbeitung und Bodenschutz

- Bei der geplanten Baumaßnahme sind sämtliche Bodenaushub- und Bodenlagerungsarbeiten, z. B. Fundamente, Versorgungsleitungen etc. durch einen Fachgutachter permanent zu begleiten. Der Fachgutachter ist dem Kreis Unna, Aufgabenbereich Bodenschutz/Alllasten, vorab schriftlich zu benennen.
- Im Zuge des Aushubs angetroffenes organoleptisch auffälliges verunreinigtes Boden- und Auffüllmaterial ist von nicht verunreinigtem Bodenmaterial zu separieren und getrennt zu lagern sowie gemäß entsprechender Analytik einer ordnungsgemäßen Beseitigung zuzuführen. Die ordnungsgemäße Beseitigung ist dem Kreis Unna, Sachgebiet Gewerblicher Umweltschutz und Abfallwirtschaft, nachzuweisen.
- Aushubmaterial, bei welchem gemäß Analytik der Z1.2-Zuordnungswert der Technischen Regeln der LAGA nicht überschritten wird, kann im Bereich der mit einer Pflasterung o. ä. zu versiegelnden Wege- und Stellplatzflächen verbleiben bzw. wieder eingebaut werden. Vor dem Wiedereinbau sind die Untersuchungsergebnisse dem Kreis Unna, Aufgabenbereich Bodenschutz/Alllasten zur Prüfung vorzulegen.
- Die unversiegelten Grünbereiche sind mit einer Schicht aus nicht verunreinigtem Kulturboden in einer Mächtigkeit von mind. 0,4 m abzudecken.
- Die im Rahmen der Gefährdungsabschätzungsuntersuchung auf dem Gelände errichteten Grundwassermessstellen sind zu sichern und zu erhalten. Sollte dies im Zuge des Baufortschrittes nicht möglich sein, so ist der Aufgabenbereich Bodenschutz/Alllasten (02303-272569) zu informieren und die weitere Vorgehensweise bzgl. der Errichtung von entsprechenden Ersatzmessstellen (Lage, Ausbau etc.) mit dem Fachgutachter abzustimmen.
- Die vorhandenen Grundwassermessstellen sind vor Beginn (0-Beprobung) und nach Beendigung sämtlicher Bodenaushubmaßnahmen zu beproben und auf die bisher untersuchten Parameter zu analysieren. Die Ergebnisse sind dem Kreis Unna, Aufgabenbereich Bodenschutz/Alllasten, vorzulegen.
- Aufgrund der Untergrundverhältnisse (Auffüllung, darunter bindiger Löss und Lösslehm) sowie vor dem Hintergrund der Tatsache, dass im Zuge des Bauvorhabens nicht sämtliches verunreinigtes Bodenmaterial ausgekoffert wird, ist eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser auf dem gesamten Gelände auszuschließen.
- Die gesamte Bodenaushub-, Bodenlagerungs- und Überlagerungsarbeiten (Grünbereiche) für das geplante Bauvorhaben sowie die ordnungsgemäße Entsorgung der kontaminierten Boden- und Auffüllmaterialien etc. sind in einem schriftlichen fachgutachterlichen Bericht mit Fotodokumentation festzuhalten. In diesem Bericht sind auch die Bereiche, in welchem im tieferen Untergrund kontaminiertes Bodenmaterial verbleiben wird, entsprechend zu kennzeichnen. Der Bericht ist dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Aufgabenbereich Bodenschutz/Alllasten, vorzulegen.
- Für die unter den Ziffern 1-6 aufgeführten Sanierungs-/Sicherungsmaßnahmen ist vorab durch einen anerkannten Fachgutachter ein Sanierungsplan gemäß den Anforderungen und Vorgaben in Anhang 3 Ziffer 2 der Bundes-Bodenschutzverordnung (BodSchV) zu erstellen. Der Sanierungsplan ist vorab mit Fachbereich Natur und Umwelt des Kreises Unna, Aufgabenbereich Bodenschutz/Alllasten, abzustimmen.
- Die unter Ziffer 8 erwähnten Bereiche mit im Untergrund verbliebenen verunreinigten Bodenmassen sind nach Vorlage des gutachterlichen Abschlussberichtes im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach §9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB entsprechend zu kennzeichnen.
- Der Fachbereich Natur und Umwelt des Kreises Unna ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren für das geplante Seniorenwohn- und Altenpflegeheim zu beteiligen.

Hinweise

- Die durch den Bebauungsplan erlaubte Fläche liegt im räumlichen Geltungsbereich der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung der Wasserschutzgebiete für das Einzugsgebiet der Wasserschutzgewinnungsanlagen der Wasserwerke Westfalen. Betroffen ist die Wasserschutzzone IIIA. Die Wasserschutzgebietsverordnung der Wasserwerke Westfalen sowie die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RStWag) ist zu beachten.
- Weit bei Bodeneingriff der Erdaushub auf außergehörliche Verfabungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und zur Untersuchung der Baugrube der Stadtliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde), d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfabungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW).
- Der gesamte Geltungsbereich ist mit umweltgefährdenden Stoffen belastet.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 in der zur Zeit geltenden Fassung
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 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 01. März 2000 in der zur Zeit geltenden Fassung
 Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) vom 25. Juni 1995 in der zur Zeit geltenden Fassung
 Landesdenkmalpflegegesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LDenMG) vom 14. Juli 1994 in der zur Zeit geltenden Fassung

Die Planunterlagen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.	Für die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes.	Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Schwerte hat am 19.06.2002 gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen, das Verfahren einzuleiten.	Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am 08.07.2002 ortsüblich bekanntgemacht und in der Zeit vom 15.07. - 26.07.2002 durch Aushang durchgeführt worden.	Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 10.07.2002.	Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Schwerte hat am 11.09.2002 beschlossen, diesen Plan mit der zugehörigen Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden davon gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.10.2002 benachrichtigt.	Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanentwurfes mit der zugehörigen Begründung ist am 25.09.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden und erfolgte in der Zeit vom 07.10. bis 06.11.2002 einschließlich.	Der Rat der Stadt Schwerte hat am 18.12.2002 diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß §10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW als Satzung beschlossen sowie die Begründung hierzu.	Der Satzungsbeschluss sowie die Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.01.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Soest, 17.05.2002 L.S.	Planung: Turk Burchardt Milbrandt Lackmann L.S.	Schwerte, 27.06.2002 Der Bürgermeister in Vertretung L.S.	Schwerte, 05.08.2002 Der Bürgermeister in Vertretung L.S.	Schwerte, 05.08.2002 Der Bürgermeister in Vertretung L.S.	Schwerte, 09.10.2002 Der Bürgermeister in Vertretung L.S.	Schwerte, 14.11.2002 Der Bürgermeister in Vertretung L.S.	Schwerte, 14.01.2003 L.S.	Schwerte, 11.02.2003 Der Bürgermeister in Vertretung L.S.
gez. Ludwig und Schweifer öffentl. best. Verm.-Ing.	gez. Vorhabenträger: Tecklenburg GmbH	gez. Kluge Technischer Beigeordneter	gez. Kluge Technischer Beigeordneter	gez. Kluge Technischer Beigeordneter	gez. Kluge Technischer Beigeordneter	gez. Böckelühr Technischer Beigeordneter	gez. Böckelühr Bürgermeister	gez. Kluge Technischer Beigeordneter

Stadt Schwerte

Gemarkung Schwerte
 Flur(en) 26

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8a "Seniorenwohnen und Altenpflege Beckestraße/Gasstraße"

M = 1:500

Übersichtsplan M = 1:5000

