

Die Plangrundlage stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein. Die Planungsunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990. Die Festlegungen der städtebaulichen Planung sind geometrisch eindeutig.

Schwerte, 23.07.2015  
L.S.

gez. Partheus  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Für die Erarbeitung des Planentwurfes.  
Dortmund, 23.07.2015  
L.S.

gez. Richard Schmalzer  
Schamp & Schmalzer Architektur und Städtebau, Dortmund

Der Ausschuss für Demographie, Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Schwerte hat am 25.10.2012 gem. § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans einzuleiten.

Schwerte, 23.07.2015  
Der Bürgermeister  
L.S.

gez. Böckelühr

Der Beschluss über die Einleitung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am 12.12.2012 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Schwerte, 23.07.2015  
Der Bürgermeister  
L.S.

gez. Böckelühr

Der Ausschuss für Infrastruktur, Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Schwerte hat am 06.11.2014 beschlossen, diesen Plan mit der dazugehörigen Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden davon gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.12.2014 benachrichtigt.

Schwerte, 23.07.2015  
Der Bürgermeister  
L.S.

gez. Böckelühr

Der Beschluss zur Offenlegung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der zugehörigen Begründung wurde am 05.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Die Offenlegung erfolgte in der Zeit vom 15.12.2014 bis 23.01.2015 einschließlich.

Schwerte, 23.07.2015  
Der Bürgermeister  
L.S.

gez. Böckelühr

Der Rat der Stadt Schwerte hat am 06.05.2015 diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NRW als Satzung beschlossen sowie die Begründung hierzu.

Schwerte, 23.07.2015  
Der Bürgermeister  
L.S.

gez. Böckelühr

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Auslegung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 28.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schwerte, 23.07.2015  
Der Bürgermeister  
L.S.

gez. Böckelühr

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB**

**1. Art der baulichen Nutzung:**  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB, i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger mit dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet hat.

**2. Bauweise, Baulinie, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO):**  
Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese ist wie folgt definiert:  
In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf über 50,00 m betragen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).  
Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile, wie Erker oder Balkone, um bis zu 1,00 m überschritten werden.

**3. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO):**  
Garagen, Zufahrten (inkl. der zur Herstellung erforderlichen Stützmauern) und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

**4. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):**  
In dem gekennzeichneten Lärmpegelbereich III müssen Außenbauteile (einschließlich Fenster) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen die folgenden Schalldämmmaße nach DIN 4109 Tab. 8 einhalten.  
Die Außenbauteile von Hausarbeitsräumen, Küchen und Bädern sind von diesen Anforderungen ausgenommen. Ausnahmsweise kann eine Minderung des erforderlichen Schalldämmmaßes auf die unten angegebenen Anforderungen der Lärmpegelbereiche I+II, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf Grundlage eines Schallschutzgutachtens und unter Einhaltung der DIN 4109 zugelassen werden.  
Die Wohn- und Schlafräume sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, sofern der schalltechnische Verträglichkeitsnachweis im Baugenehmigungsverfahren dies erfordert.

|   |   |
|---|---|
| <b>Lärmpegelbereich I (maßgeblicher Außenlärmpegel &lt;55dB)</b><br>bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen (inkl. Schlaf- und Kinderzimmer) nach DIN 4109, Tab.8:                       | Erforderliches Schalldämmmaß von Außenbauteilen:<br>er. R'w, res = 30dB |
| <b>Lärmpegelbereich II (maßgeblicher Außenlärmpegel 56-60dB)</b><br>bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen nach DIN 4109, Tab.8:<br>bei Schlaf- und Kinderzimmern erhöhte Anforderung:  | er. R'w, res = 30dB<br>er. R'w, res = 35dB                              |
| <b>Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65dB)</b><br>bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen nach DIN 4109, Tab.8:<br>bei Schlaf- und Kinderzimmern erhöhte Anforderung: | er. R'w, res = 35dB<br>er. R'w, res = 40dB                              |

**5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB):**  
Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind diese Bäume und Hecken in Art und Qualität, gemäß Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan (einschließlich Begründungsplan), zu erhalten, bzw. neu zu pflanzen.

**HINWEISE**

**Artenschutzrechtliche Maßnahme:**  
Die Baumfäll- und Rodungsarbeiten, sowie die Baufeldfreimachung sind auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zu beschränken, um einen Konflikt mit den Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen zu vermeiden.

**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen:**  
Der Schutzstreifenbereich muss aus sicherheits- und überwachungstechnischen Gründen von Bebauungen oder sonstigen Einwirkungen, die den Betrieb bzw. den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden, freigehalten werden. Die Errichtung von Gebäuden innerhalb des Schutzstreifenbereichs ist somit nicht gestattet. Bäume Hecken und tiefwurzelnde Sträucher dürfen grundsätzlich nur außerhalb des Schutzstreifenbereichs angepflanzt werden. Anpflanzungen im Schutzstreifenbereich sind nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Open Grid Europe GmbH gestattet, wobei ein Abstand von 2,50m nicht unterschritten werden darf. Der Trassenverlauf der Ferngasleitung muss schief und begehbar bleiben. Der Netzbetreiber muss im weiteren Verfahren beteiligt werden. Er ist vor Aufnahme von Arbeiten im Bereich / in der Nähe des Schutzstreifens zu benachrichtigen, damit ggf. die Arbeiten überwacht und evtl. weitere Sicherungsmaßnahmen getroffen werden können.

**Kampfmittel:**  
Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kann das Vorhandensein von im Erdreich verbliebenen Kampfmitteln nicht völlig ausgeschlossen werden. Die Arbeiten sind sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen, wenn der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen aufweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden.

**Wasserwirtschaft:**  
a) Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen der Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH (DEW) innerhalb der Wasserschutzzone III A. Die Wasserschutzgebietsverordnung sowie die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) sind zu beachten.  
b) Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht (hohe Grundwasserstände) die Verwertung und der Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recycling-Baustoffe/Bauschutt, industrielle Reststoffe) und Bodenmaterialien der Qualität Z 1.1, Z 1.2 oder Z 2 der LAGA Boden, Stand 2004 im Straßen- und Erdbau als Trag- und Gründungsschichten, zur Geländemodellierung oder Verfüllung ausgeschlossen. Für diese Zwecke sind ausschließlich natürliche Baustoffe wie z.B. Gesteinsschotter oder Gesteinsplitt bzw. Bodenmaterialien der Verwertungsklasse Z 0 der LAGA Boden (aktueller Stand) zugelassen.  
c) Bedingt durch oberflächennahe Grundwasserstände ist für die Errichtung der Tiefgarage eine Grundwassererhaltung erforderlich, welche im Vorfeld einer Erlaubnis nach § 8 WHG bedarf.  
d) Dem Bahngelände dürfen keine Oberflächen-, Dach- oder sonstige Abwässer zugeleitet werden.

**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) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Schwerte, Untere Denkmalbehörde und / oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

**RECHTSGRUNDLAGEN**  
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der aktuell geltenden Fassung Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der aktuell geltenden Fassung Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der aktuell geltenden Fassung Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der aktuell geltenden Fassung Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), in der aktuell geltenden Fassung

**Planzeichenerklärung**

**FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)**

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO, i.V.m. textlicher Festsetzung Nr.1)

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
0,4 Grundflächenzahl  
1,2 Geschossflächenzahl  
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO, i.V.m. textlicher Festsetzung Nr.2)  
a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baugrenze

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, i.V.m. textlicher Festsetzung Nr.3)

TGa / St  
Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen / Stellplätze

TG-Zufahrt  
Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragenzufahrten (inkl. der zur Herstellung der Zufahrten erforderlichen Stützmauern)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Nr. 21 BauGB)

Mit Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers (Open Grid Europe GmbH, GasLINE GmbH & Co. KG) zu belastende Fläche mit Eintragung der unterirdischen Ferngasleitung

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, i.V.m. textlicher Festsetzung Nr.4)

Umgrenzung von Flächen für passive Schallschutzmaßnahmen gem. textlicher Festsetzung Nr.4 Lärmpegelbereich III

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, i.V.m. textlicher Festsetzung Nr.5)

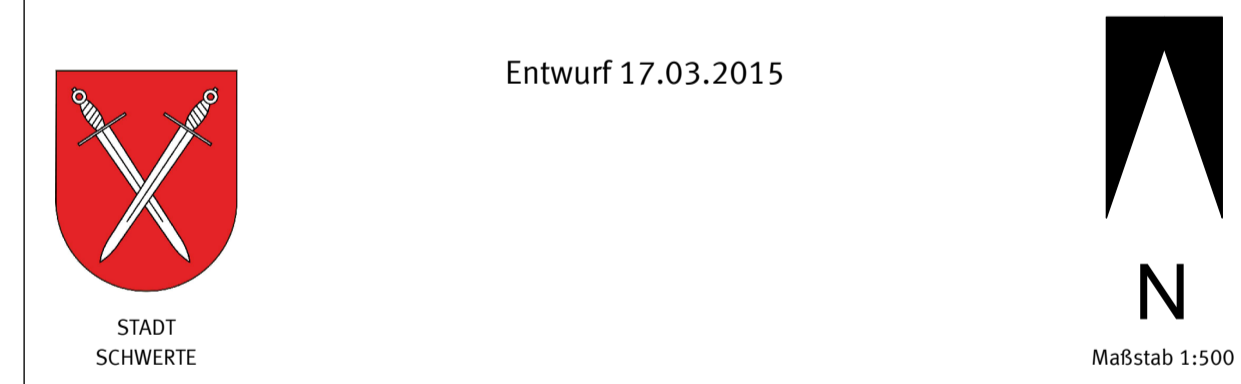
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

zu erhaltender Baum

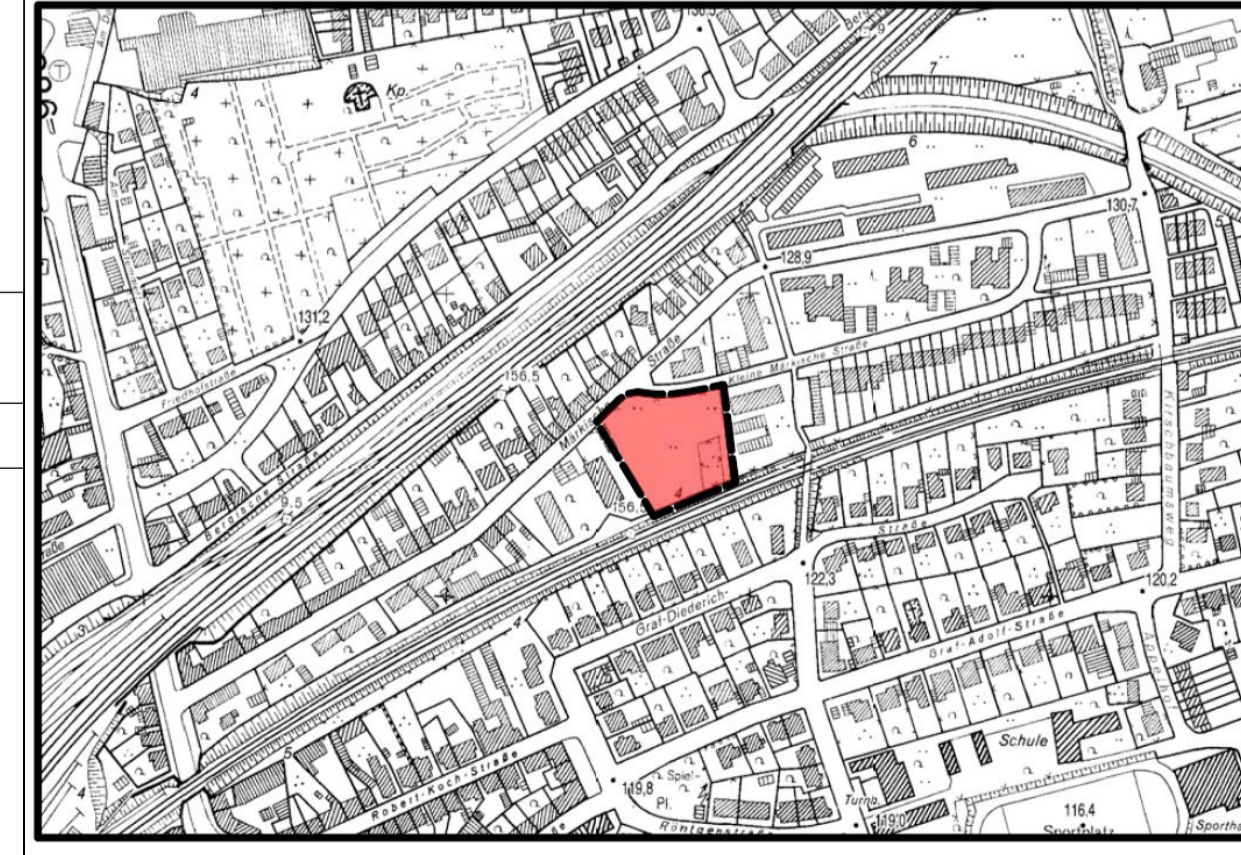
**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 18  
DER STADT SCHWERTE**

**"MÄRKISCHE STRAÙE  
(MEHRGENERATIONENWOHNHAUS)"**



Entwurf 17.03.2015

Maßstab 1:500



Übersichtsplan Maßstab 1:5000

Planverfasser:  
**SCHAMP & SCHMALÖER**  
STÄDTESBAU

Gemarkung: Schwerte (1289)  
Flur: 16  
Flurstück: 128

Blatt  
1 / 1

Schamp & Schmalzer Architektur und Städtebau  
Konrad-Adenauer-Allee 10  
44263 Dortmund