



Legende

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 17 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 17 BauNVO)

1,5 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 17 BauNVO)

TH 135,50 NHN Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull

FH 141,00 NHN Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull

OK 142,00 NHN Oberkante Gebäude als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull

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

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Baulinie (§ 23 BauNVO)

Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

FD Dachform (FD = Flachdach, SD = Satteldach)

Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung s. Einschrieb)

Verkehrsbenutzte Zone

Straßengrenzlinie

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser, hier Regenrückhaltebecken

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

Private Grünfläche

Kinderspielfeld

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

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzung von Bäumen (s. textl. Festsetzung Nr. 8)

Erhaltung von Bäumen (s. textl. Festsetzung Nr. 10)

Sonstige Pflanzeichen

Mit Gehr. (G), Fahr. (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger (A), Ver- und Entsorger (V) und der Allgemeinheit (Allg.) s. Einschrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) (s. textl. Festsetzung Nr. 4)

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) (s. textl. Festsetzung Nr. 7a)

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB) hier Nr. 07/108 Altlastenkataster Kreis Unna (s. Hinweis Nr. 8)

Lärmschutzzone A (s. textl. Festsetzung Nr. 7b)

Lärmschutzzone B (s. textl. Festsetzung Nr. 7b)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

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

Sonstige Darstellungen

Sichtdreieck (s. textl. Festsetzung Nr. 6)

Fahrbahnauflattung (hier: P = Parken)

Vorgeschlagene Grundstücksteilung

Vorgeschlagene Gebäudegrenzen

Bestandsübernahme Wohngebäude, Wirtschaftsgebäude

Flurstücksgrenze, Flurstücknummer

Die Planunterlage stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein. Sie entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes.

Der Ausschuss für Infrastruktur, Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Schwerte hat am 09.05.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 188 "Rosenweg" aufzustellen, sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Schwerte, Schwerte, Schwerte, Schwerte, Schwerte, Der Bürgermeister, Der Bürgermeister, Der Bürgermeister, Der Bürgermeister, Der Bürgermeister

Öffentl. best. Verm.-Ing.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 17.10.2017.

Der Ausschuss für Infrastruktur, Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Schwerte hat am 24.04.2018 beschlossen, diesen Plan mit der zugehörigen Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die Offenlage dieses Bebauungsplanes mit der zugehörigen Begründung wurde am 06.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht und erfolgte in der Zeit vom 18.06.2018 bis 20.07.2018 einschließlich. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden davon gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.06.2018 benachrichtigt.

Schwerte, Schwerte, Schwerte, Schwerte, Schwerte, Der Bürgermeister, Der Bürgermeister, Der Bürgermeister, Der Bürgermeister, Der Bürgermeister

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 17.10.2017.

Der Ausschuss für Infrastruktur, Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Schwerte hat am 24.04.2018 beschlossen, diesen Plan mit der zugehörigen Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die Offenlage dieses Bebauungsplanes mit der zugehörigen Begründung wurde am 06.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht und erfolgte in der Zeit vom 18.06.2018 bis 20.07.2018 einschließlich. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden davon gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.06.2018 benachrichtigt.

Schwerte, Schwerte, Schwerte, Schwerte, Schwerte, Der Bürgermeister, Der Bürgermeister, Der Bürgermeister, Der Bürgermeister, Der Bürgermeister

- Textliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)**
Die in den allgemeinen Wohngebieten (WA1-WA7) ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**
Die in der Planzeichnung für das allgemeine Wohngebiet (WA1-WA7) festgesetzte maximal zulässige Höhe (OK) hat als Bezugspunkt Normalhöhennull (NHN) in Metern.
 - 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 und Baulinien liegen. Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten dürfen max. 3,00 m außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien liegen. Das in der Planzeichnung eingetragene Sichtdreieck ist von jeder weiteren Bebauung u.a. Nebenanlagen (einschl. Parkplätze) freizuhalten.
 - Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 u. § 23 Abs. 5 BauNVO)**
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, 5-7 sind Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig, sofern diese nicht als Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen festgesetzt sind. Diese Festsetzung gilt nicht für Tiefgaragen.
Im Allgemeinen Wohngebiet WA1-7 sind Radabstellanlagen und Stellflächen für Fahrräder, E-Bikes, Pedelecs und ähnlichem mit und ohne Ladefläche auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Zulässige Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Im allgemeinen Wohngebiet WA5 sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
 - Straßenverkehrsfläche i Öffentliche Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
Die Stellplätze, die an der Grünfläche im Zentrum des Plangebietes angelegt werden, sind mit Alleebäumen (mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm) zu bepflanzen. Die Baumbeete der vier Laubbäume im Straßenraum sind mit einer Mindestgröße von 2,50 m x 3,00 m anzupflanzen.
 - Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
7a) Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt entsprechend der DIN 4109 der Schallpegelbereich IV. Auf den zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichneten Flächen mit den bewerteten Schalldämmmaßen (Rw,ges) für den Schallpegelbereich IV müssen die Außenbauteile von Gebäuden an den für den Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (schutzbedürftige Räume) der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen) entsprechen. Innerhalb des festgesetzten Lärmpegelbereichs IV sind für Aufenthaltsräume in Ein-Zimmer-Wohnungen, Schlafräume und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungssysteme oder gleichwertige Maßnahmen (z. B. zentrale Lüftungsanlagen) vorzusehen.
An den Fassaden der zur Straße "Rosenweg" zugewandten Seite in den Baufeldern WA 1 und WA 2 sind zum Schutz vor Verkehrslärm Außenwändebereiche nicht zulässig. Ausnahmsweise kann von dieser Regelung abgewichen werden, wenn durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (vergl. Loggien und Balkone, Wintergärten oder vergleichbaren Schallschutzmaßnahmen o. ä.) sichergestellt ist, dass ein Beurteilungspegel von maximal 60 dB(A) tags nicht überschritten wird.
7b) In der im Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmschutzzone A sind zum Schutz vor Lärm aus Gewerbe und Industrie zu öffnende Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern auszuschießen. In der Lärmschutzzone B sind öffnende Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Büros auszuschließen.
Die Gebäude in den folgenden Baufeldern sind als geschlossene Bebauung (Lärmschutzbebauungen) jeweils über die gesamte Länge des jeweiligen Baufeldes mit der jeweils zugelassenen Anzahl der Geschosse zu errichten: WA2, WA3, WA4.
Vor Bezug der Gebäude in den Baufeldern WA1, 2, 5, 6, 7 müssen die vorgenannten Lärmschutzbebauungen errichtet werden.
Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, falls durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass die Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unterschreiten.
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
Entlang des nördlichen Fuß- und Radweges sind fünf standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung der Qualität Alleebaum (mindestens 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm) in Reihe anzupflanzen.
Die vier Laubbäumenpflanzungen in der Verkehrsfläche, in Fortführung der Baumachse des Fuß- und Radweges sollen eine Mindestgröße von 2,50 m x 3,00 m aufweisen. Folgende Baumarten sind möglich: Eisenholz (Parrotia persica), Kobushi-Magnolie (Magnolia kobus), Wollapfel (Malus tschonoskii), Eberesche (Sorbus latifolia). Von den Festsetzungen der geplanten Anpflanzungen kann um bis zu 3,00 m abgewichen werden. Jedoch ist die Anzahl der in der zeichnerischen Darstellung festgesetzten Bäume einzuhalten.
 - Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
Im Allgemeinen Wohngebiet WA1-WA7 sind Dachflächen mit einer Dachneigung von weniger als 15° gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB dauerhaft und flächendeckend auf mindestens 80 % der Fläche extensiv zu begrünen und zu pflegen. Die Substratschicht muss mindestens 8,00 cm betragen. Bei Einrichtung technischer Anlagen zur Strom- und/oder Wasserverzeugung, ist die Anpflanzung so zu wählen, dass der Schattenwurf der Vitalität nicht im Wege steht.
 - Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
Die in der zeichnerischen Festsetzung gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und während der Baumaßnahmen zu schützen. Bei Abgängigkeit der Bäume, sind diese Bäume gleichartig zu ersetzen. Dies betrifft die Baumreihe (bestehend aus Winterlinde) entlang des Rosenweges und die Platanenallee an der Erschließungsstraße.
Einfriedigung und Bepflanzungen dürfen im Bereich des Sichtdreiecks eine Höhe von 0,80 Meter über Oberkante ausgebauter Erschließungsstraße (Gehweg) an keiner Stelle überschreiten. Ausgenommen sind Hochstämme, sowie sie eine freie Sicht gewährleisten.
 - Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**
Der gekennzeichnete Bereich ist mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Die Fläche ist im Altlastenkataster des Kreises Unna als Altlast Nr. 07/108 erfasst. Eine Bebauung auf diesen Flächen wird solange zurückgestellt, bis die Bodenverunreinigung ordnungsgemäß entfernt wurde. Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Unna ist zu beteiligen und mit ihr das Bodensanierungskonzept abzustimmen. Bodeneingriffe, Bodenveränderungen oder Bepflanzungen sind für diesen Bereich ohne vorherige Sanierung nicht zulässig.
In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes WA5-WA7 sind Gebäude mit Wohnnutzungen so lange unzulässig, bis die Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA1-WA4 entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig hergestellt sind.

- Hinweise:**
- Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodendenkmalen**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelvorfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) 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 sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).
 - Wasserschutzzone III A**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Wasserschutzzone III A „DEU“. 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 Verwertung und der Einsatz von Ersatzbaustoffen (Recycling-Baustoffe, Bauschutt, industrielle Reststoffe) und Bodenmaterialien der Qualität Z 1.1, 1.2 und Z 2 der LAGA Boden, Stand 2004 im Straßen- und Erdbau (Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierungen und Verfüllungen) ausgeschlossen. Für diese Zwecke sind ausschließlich schadstofffreie natürliche geogene Baustoffe wie z. B. Gesteinskörnungen oder Gesteinsplitz bzw. Bodenmaterialien der Verwertungsklasse Z 0 der LA-GA Boden (Stand 2004) zugelassen.
 - Grundwasser**
Aufgrund der hohen Grundwasserstände sind Wasserhaltungen erforderlich. Zeitweise Grundwasserabsenkungen in der Bauphase sind nicht vermeidbar. Für dauerhafte Grundwasserabsenkungen wird keine Erlaubnis in Aussicht gestellt.
 - Erschließung**
Bei der geplanten und direkten Erschließung über die K 20 sind detaillierte Planunterlagen des Einmündungsbereichs (K 20/neue Erschließungsstraße) dem Fachbereich Bauen, Straßenbau des Kreises Unna rechtzeitig vorzulegen. Nachzuweisen sind hier:
a. Ausreichende Sichtdreiecke
b. Die Mindestbreite der Erschließungsstraße von 6,00 m im Einmündungsbereich sowie
c. Der Mindestoberbauverfestigung des Rad- und Gehweges
d. 56 cm Frostschutzmaterial (HK5 O/45 mm)
e. 4 cm Brechsandspittemisch (0,5 mm)
f. 10 cm Pflaster.
Sollten für die Anlage von Ent- und Versorgungsleitungen Aufbrüche der Fahrbahn nötig sein, so ist für diese Aufbrüche vor Baubeginn ein Gestaltungsvertrag beim Kreis Unna abzuschließen.
 - Artenschutz**
Sollte die Fällung eines Hohlbaumes wider Erwarten nicht vermeidbar sein, so wird dieser kurz vor der Rodung auf Fledermausbesatz überprüft. Sollten Fledermäuse festgestellt werden, so wird erwartet, bis die Tiere die Höhlen von selbst verlassen haben (Entnahme von Tieren nur bei vorheriger Befreiung durch die Untere Naturschutzbehörde möglich). Eine Fällung hat nach Möglichkeit nicht von April bis Mitte August stattzufinden, da dies die sensibelste Phase im Jahr darstellt. Wenn ein Fledermausbesatz trotz der Kon-trolle aufgrund einer nicht ausreichenden Einsehbarkeit oder Unreichbarkeit von Baumhöhlen nicht ausgeschlossen werden kann, so ist ein Fledermauspezialist bei der Fällung anwesend, um betroffene Tiere ggf. fachgerecht versorgen zu können. Zur Vermeidung einer Minderung der Qualität des Gebietes als Nahrungshabitat für Fledermäuse sollte die Straßenbeleuchtung durch den Einsatz von LED-Lampen insektenfreundlich gestaltet werden. Die Baufeldräumung (Rodung der Gehölze) und der Gebäudeabriss wird zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Brutvögeln außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten europäischer Brutvögel, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September durchgeführt.
 - Altlasten**
Die Fläche ist im Altlastenkataster des Kreises Unna als Altlast Nr. 07/108 erfasst. 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.
 - Kampfmittel**
Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfräbt 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.
 - Einschreibbarkeit von DIN-Vorschriften**
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Schwerte, Rathausstr. 31, eingesehen werden.

Stadt Schwerte

Bebauungsplan Nr. 188

"Am Rosenweg"

M. 1 : 500

Übersichtsplan M. 1 : 5000

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3636) in der zur Zeit gültigen Fassung
 Bauutzungsverordnung (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. Januar 2019 in der zur Zeit geltenden Fassung
 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) vom 14. Juli 1994 in der zur Zeit geltenden Fassung