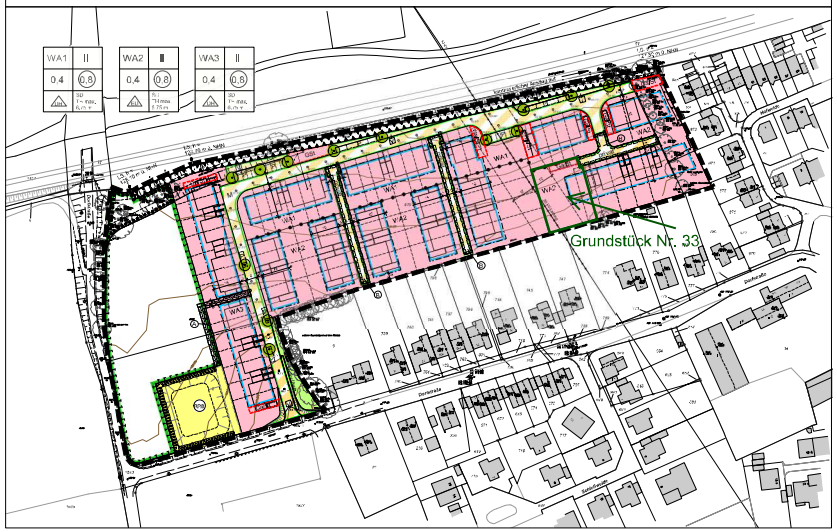
Bebauungsplan Nr. 192 "Im Westfelde"



Verfahrensvermerke

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 .....(Datum).

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den .....

.....
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Der Ausschuss für Infrastruktur, Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Schwerte hat am 23.01.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 192 'Im Westfelde' aufzustellen, sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Schwerte, den .....

Amtsleiter
Der Bürgermeister

Der Ausschuss für Infrastruktur, Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Schwerte hat am 07.10.2019 und 18.11.2019 sowie Aushänge vom 08.10.2019 bis 21.10.2019 einschließlich und 15.11.2019 bis 05.12.2019 einschließlich.

Schwerte, den .....

Amtsleiter
Der Bürgermeister

Der Bezirksausschuss Aufhausen hat bei einem Beteiligungsgespräch am 17.09.2019 sowie am 17.09.2019 einstimmig zugestimmt.

Schwerte, den .....

Amtsleiter
Der Bürgermeister

Der Ausschuss für Infrastruktur, Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Schwerte hat am 02.06.2020 beschlossen, diesen Plan mit der zugehörigen Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Schwerte, den .....

Amtsleiter
Der Bürgermeister

Die Offenlage dieses Bebauungsplanes mit der zugehörigen Begründung wurde am 08.07.2020 ortsüblich bekanntgemacht und erfolgte in der Zeit vom 27.07.2020 bis 28.08.2020 einschließlich. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden davon gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.07.2020 benachrichtigt.

Schwerte, den .....

Amtsleiter
Der Bürgermeister

Der Ausschuss für Planung, Bauen und Wohnen des Rates der Stadt Schwerte hat am 24.11.2020 beschlossen, diesen Plan mit der zugehörigen Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Schwerte, den .....

Amtsleiter
Der Bürgermeister

Die 2. Offenlage dieses Bebauungsplanes mit der zugehörigen Begründung wurde am 13.01.2021 ortsüblich bekanntgemacht und erfolgte in der Zeit vom 22.01.2021 bis 05.02.2021 einschließlich. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden davon gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.01.2021 benachrichtigt.

Schwerte, den .....

Amtsleiter
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Schwerte hat am 30.06.2021 diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung als Satzung beschlossen sowie die Begründung hierzu.

Schwerte, den .....

Amtsleiter
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Auslegung dieses Bebauungsplanes sind gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 06.01.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schwerte, den .....

Amtsleiter
Der Bürgermeister

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

I. Zeichnerische Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- WA – Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO
- 0.4 – Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 BauNVO
- (0.8) – Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 16 BauNVO
- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gemäß § 16 BauNVO
- TH 7.5, (9.0) – maximale Traufhöhe (TH) in Metern über festgesetzter Höhenlage

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
- ED – überbaubare Grundstücksfläche nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- DH – nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung
- M – Mischverkehrsfläche
- privat – private Verkehrsfläche
- P – Parkfläche
- Ø – Grünfläche als Bestandteil der Straßenverkehrsfläche

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

- Versorgungsfächer
- RRB – Regenrückhaltebecken

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

- oberirdische 30 kV-Leitung mit Schutzstreifen

Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- öffentliche Grünfläche

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
- Ga/St – Garagen und Stellplätze
- GSt – Gemeinschaftsstellplätze
- M1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- (A) – Leitungsrecht der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger
- (B) – Geh- und Fahrrecht der Anlieger und Geh-, Fahr- und Leitungsrecht der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger
- Umgrenzung von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- LS 1 – LS 3 – Lärmschutzwand (LS), Höhe absolut/relativ in Metern über NHN festgesetzt.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO

Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

- SD – Satteldach

Bestandsübernahmen und sonstige erläuternde Darstellungen

- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Gebäudehöhenlinien
- Bemaßungsmaße
- zu pflanzender Baum
- Bemaßung von Abstanden
- 3 – Höhenlage der Straße (Gradienten)
- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Zugänglichkeitshalken

II. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 und 5 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Ba BauVO

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 3 sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO zulässigen Nutzungen (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schanke- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) allgemein zulässig.
Die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 - 21 BauNVO)

2.1 Festsetzung von Höhenlagen

Die Oberkante der Fläche des Erdgeschossfußbodens (OKFD) darf max. 0,50 m über der Oberkante der fertig ausgebauten Erschließungsstraße liegen, mindes ens jedoch 0,20 m. Bezugspunkt ist die Straße der Erschließungsstraße, an der die Grundstückszufahrt angelegt wird. Gleiches gilt für die privaten Erschließungswege.
Eine Ausnahme von der max. festgesetzten OKFD-Höhe kann zugelassen werden, wenn die Höhe aus entwässerungstechnischen Gründen nicht eingehalten werden kann.

2.2 Höhen baulicher Anlagen

Im Bereich der zulässigen Traufhöhen als Höchstmaß festgesetzt. Als Traufe wird der Schnittpunkt, des aufgehenden Mauerwerks mit der äußeren Dachhaut definiert (nicht Hagelrinne). Die Bezugshöhe für die Traufhöhe ist zu bestimmen sich auf der zulässigen Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens (OKRD) gem. Festsetzung 2.1.

3. Höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 3 sind je Einzelhaus max. zwei Wohneinheiten zulässig.

4. Zulässigkeit von Terrassen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen zur Errichtung von Terrassen einschließlich ihrer Überdachung ist um max. 1 m zulässig.

5. Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 18 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO)

Garagen / Carports und Stellplätze

Garagen / Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den gesonderten hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen müssen mit ihrer Vorderseite einen Abstand von 5,0 m zur vorderen, anschließenden Straßenbegrenzungslinie einhalten. Garagen dürfen eine Gesamtlänge von 9,0 m entlang der Grundstücksgrenze nicht überschreiten.

Nebenanlagen

Nebenanlagen (z.B. Garten-Gerätehäuser) sind im Plangebiet zulässig, wenn deren umbauter Raum ein Maß von 30 m³ nicht überschreitet.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit (A) gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtentwässerung Schwerte belegt.

Die mit (B) gekennzeichneten privaten Straßenverkehrsflächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung belegt.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Die Lärmschutzwand ist an der der Bahn zugewandten Seite hochabsorbierend auszuführen. Die Wand muss gemäß ZTV-lärm 86 eine Schalldämmung DI R > 24 dB aufweisen.

7.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.

Die Anforderungen an die gesamter bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes, des Fensterflächenanteils und des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der nachfolgenden Tabelle.

Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a ist für den Tag in Abbildung 1 und für die Nacht in Abbildung 2 dargestellt.

Raumart	Patientenzimmer in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume	Büroräume und ähnliche Räume
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ in dB	L_a - 25	L_a - 30	L_a - 35

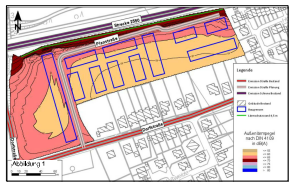
Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (33) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

Fensterunabhängige Belüftung

Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume ist bei einem Beurteilungspegel > 45 dB (A) in Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) eine ausreichende Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

Gutachterlicher Nachweis

Der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden getroffen werden, sofern durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel bzw. Beurteilungspegel vorliegt.



Maßgeblicher Außenlärmpegel am Tag (max. belastetes Geschoss)

Maßgeblicher Außenlärmpegel in der Nacht (max. belastetes Geschoss)

8. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB)

8.1 Baumpflanzungen im Straßenraum

Im öffentlichen Straßenraum (Parkplätze) sind 13 hochstämmige, standortgerechte, klimagepasste Laubbäume (z. B. Ginkgo, Hainbuche, Carpinus betulus 'Fastigiata', Felsenbirne, Amelanchier lamarckii, Hochstamm, Mindestmaß 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, STU 18 - 20 cm) zu pflanzen. Die Bepflanzung der Pflanzbeete erfolgt mit bodenangepasster Vegetation aus standortgerechten Stauden oder Gehölzen oder mit Rasen von Gräsern und Kräutern. Die Pflanze und Unterpflanzungen müssen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

8.2 Anlage einer Obstwiese

Auf der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese anzulegen. Zur Anlage der Obstwiese sind über die gesamte Fläche Hochstämme (STU 12- 14) in vorgezogenen Reihen (Mindestabstand der Bäume untereinander 10 m) zu pflanzen. Es sind lokale und regionale Sorten zu verwenden; geeignete Sorten finden sich in der Broschüre "Obstwiesen - Ratgeber für Anlage, Unterhaltung und Pflege" des Kreises Unna (Januar 2006). Dazu ist die vorhandene Ackerfläche mit einer Gräsersaatmischung für artenreiches Fettwiesenland aus nicht durch regionalem Saatgut einzusäen und als extensive Wiese zu pflegen. Die Mahd der Wiese ist nur maximal jährlich Ende Juni und vor der Obsternte durchzuführen, das Mähgut ist zu beseitigen. Die Ausgleichsfläche "Obstwiese" ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

8.3 Dachbegrünung Garagen

Garagendächer sind unter Beachtung der Dachbegrünungsrichtlinien der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) extensiv zu begrünen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magerbodenauflage vorzusehen, die den Abflusswert von 0,6 erhält.

8.4 Einpflanzung Regenrückhaltebecken

Zur Eingliederung des Regenrückhaltebeckens in das Landschaftsbild ist die Zaunanlage entsprechend der zeichnerischen Festsetzung einzugrünen. Es ist eine Heckenanpflanzung (z.B. aus Weißdorn, Crataegus monogyna) vorzunehmen. Alternativ ist eine Bepflanzung des Zaunes mit Rankpflanzen (z.B. mit Efeu, Hedera helix) möglich.

8.5 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Auf den im Nordwesten des Plangebiets festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern bestehen heimische Bestände aus standortheimischen Arten (Hasel, Pfaffenhütchen, Weißdorn, Heckenrose, Salweide, Schwarzerle, Hainbuche, Birken, Eschen und Eichen) der fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist.

9. Bedingte Zulässigkeit der Wohnnutzung
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der Bezug von Wohnungen im Plangebiet erst nach vollständiger Fertigstellung der festgesetzten Lärmschutzwand zulässig, der Baufreiheit zulässig.

III. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

1. Dächer

Als Dachform ist im gesamten Baugebiet das Klassische Satteldach (SD) zulässig. Damit die Grundform des Satteldachs erkennbar bleibt, wird der Umfang der zulässigen Dachaufbauten und -einschnitte auf Satteldachformen Dachgauben und Zwerchgiebel, sofern die Summe der Dachaufbauten bei Einzelhäusern die Hälfte und bei Doppelhäusern die Drittel der jeweiligen Hauptfrontlänge nicht überschreitet.

2. Doppelhäuser / Reihenhäuser

Anstehender gebaute Gebäude werden zeichnerisch als eine Einheit wahrgenommen. Zur Förderung eines stimmigen Bebauungsbildes und um eine belebte Gestaltung von Doppelhäusern / Reihenhäusern auszuschließen, wird die Festsetzung, dass Doppelhäuser / Reihenhäuser in Dachform, Dachneigung, Sockel-, Traufe- und Firsthöhe (prinzipiell) sowie Material und Farbgestaltung einheitlich auszuführen sind, getroffen.

3. Einfriedung

Zur Durchgrünung des Straßenraums sind Einfriedungen von den öffentlichen Verkehrsflächen nur in Form von geschnittenen Laubhecken bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Zäune sind nur innenliegend zulässig, dem Leitbild entsprechend ist unterschiedliches Material bei nicht sichtbar werden. Sämtliche außerhalb des Gebäudes aufgestellten Abfallbehälter sind durch Heckenpflanzungen oder eine Rankenbewachsung unter Verwendung von Hanf- und Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen.

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-/Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Eine Verwiesung der Vorgärten ist nur im Umfang der zur Errichtung der Garagen notwendigen Zufahrten und der Hauseingänge gestattet.

IV. Hinweise

1. Artenschutz

Zur Vermeidung eines Verbotes von Nestern, Eiern und Jungvögeln sind Gebäudeabrüchen und Baumfällungen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September zugunsten brütender Vogelarten unzulässig.
Zur Vermeidung eines Verbotes von Nestern, Eiern und Jungvögeln europäischer Vogelarten sind die Baufeldräumung und alle weiteren bauzeitlichen Erdarbeiten im Zeitraum von Anfang September bis Ende Februar und somit außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten potentieller Brutvögel zulässig. Die Baufeldräumung auf landwirtschaftlichen Flächen kann während der Brutzeit erfolgen, sofern zuvor durch eine ökologische Baubegleitung nachgewiesen wird, dass keine Brutaktivität innerhalb bzw. in unmittelbarer Nähe des Eingriffsbereiches besteht.
Zur Vermeidung einer Verletzung oder Tötung von Fledermäusen ist eine Baufeldräumung in den Wintermonaten nur zulässig, wenn eine Kontrolle der zu fällenden Bäume auf Höhlen- oder Spaltenverstecke in Form einer visuellen Kontrolle aus der Höhe bzw. Prüfung ggf. tiefer reichender Höhlungen mit einer Endoskop-Kamera keine Baumquartiere ergeben hat. Sollten Nachweise dieser Arten erbracht werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises abzustimmen.

2. Bautechnische Verwertung von Ersatzbaustoffen

Innerhalb der Wasserschutzzone III A ist die bautechnische Verwertung von Ersatzbaustoffen nur eingeschränkt möglich. Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Ersatzbaustoffen (Recyclingbaustoffe/Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien (Qualitäten Z 1.1, Z 1.2 und Z 2 der LAGA Boden, Stand 2004) in Straßen- und Erdbau (z.B. für die Errichtung von Trag- und Gründungsschichten) ist gemäß § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Mit dem Einbau oder dem Einsatzbaustoffes oder der Bodenmaterialien darf erst nach Erteilung dieser wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden. Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.

3. Landwirtschaftliche Nutzung

Da das Bebauungsplangebiet an den Außenbereich grenzt und dieser landwirtschaftlich genutzt wird, können nicht nur von dem landwirtschaftlichen Betrieb, sondern auch von den angrenzenden bewirtschaftbaren Flächen Immissionen ausgehen, z.B. bei Baustoff- und Erntearbeiten, ausgehen. Weiterhin kann es bei Düngungsvorgängen mit Wirtschaftsdüngern ebenfalls zu Geruchsimmissionen kommen. Diese Immissionen sind allgemein zulässig und hinzunehmen.

Die Geruchsimmissionen ausgehend von landwirtschaftlichen Betrieb "Haus Rutenborn" innerhalb des Bebauungsplangebietes liegen unter den Außen gen Werten der Geruchsimmissionsschutzrichtlinie.

4. Denkmalpflege und Bodenarchäologie

Bei Bodenarbeiten können Bodenfunde (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Verfärbungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit), Hünen und Spieker, aber auch Kor ach- und oder prähistorischen Urbeis aus Erdgeschichte (der 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). Hält diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird, der endschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodenmaterial zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Im Plangebiet und dem unmittelbaren Umgebungsbereich bel ndet sich keine Denkmäler, d o in der Denkmalliste der Stadt Schwerte eingetragen sind.

5. Kampfmittel

Weiter be Durchführung des Bauvorhabens der Bodenaushub auf ungewöhnliche Verfärbungen hin oder wenden Gegenstände entdeckt, die nicht zugeordnet werden können oder verdächtig erscheinen, s nd die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Schwerte zu informieren.

6. Einsehbarkeit von Vorschriften

Soweit in diesen Planvorschriften auf DIN-Vorschriften und Richtlinien Bezug genommen worden ist, können diese bei Bedarf im Planungsamt der Stadt Schwerte, Rathaus I, Rathausplatz 31, 58239 Schwerte eingesehen werden.

7. Wasserschutzgebiet "DEW"

Der Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes „DEW". Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind die Bestimmungen der dazugehörigen Verordnung vom 5. Februar 1998 bei jeder weiteren Planung bzw. Handlung einzuhalten.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl I S. 1057)

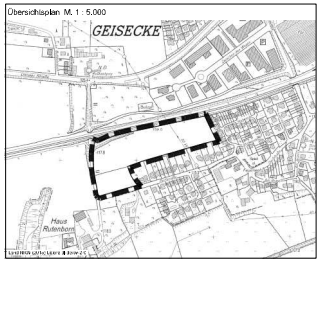
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.12.2020 (GV. NRW. S. 1098)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.09.2020 (GV. NRW. S. 916)

Stadt Schwerte

Bebauungsplan Nr. 192 "Im Westfelde"

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Maßstab: 1 : 1.000
Datum: 29.10.2020

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34+44139 Dortmund Tel. 0231/958774-40