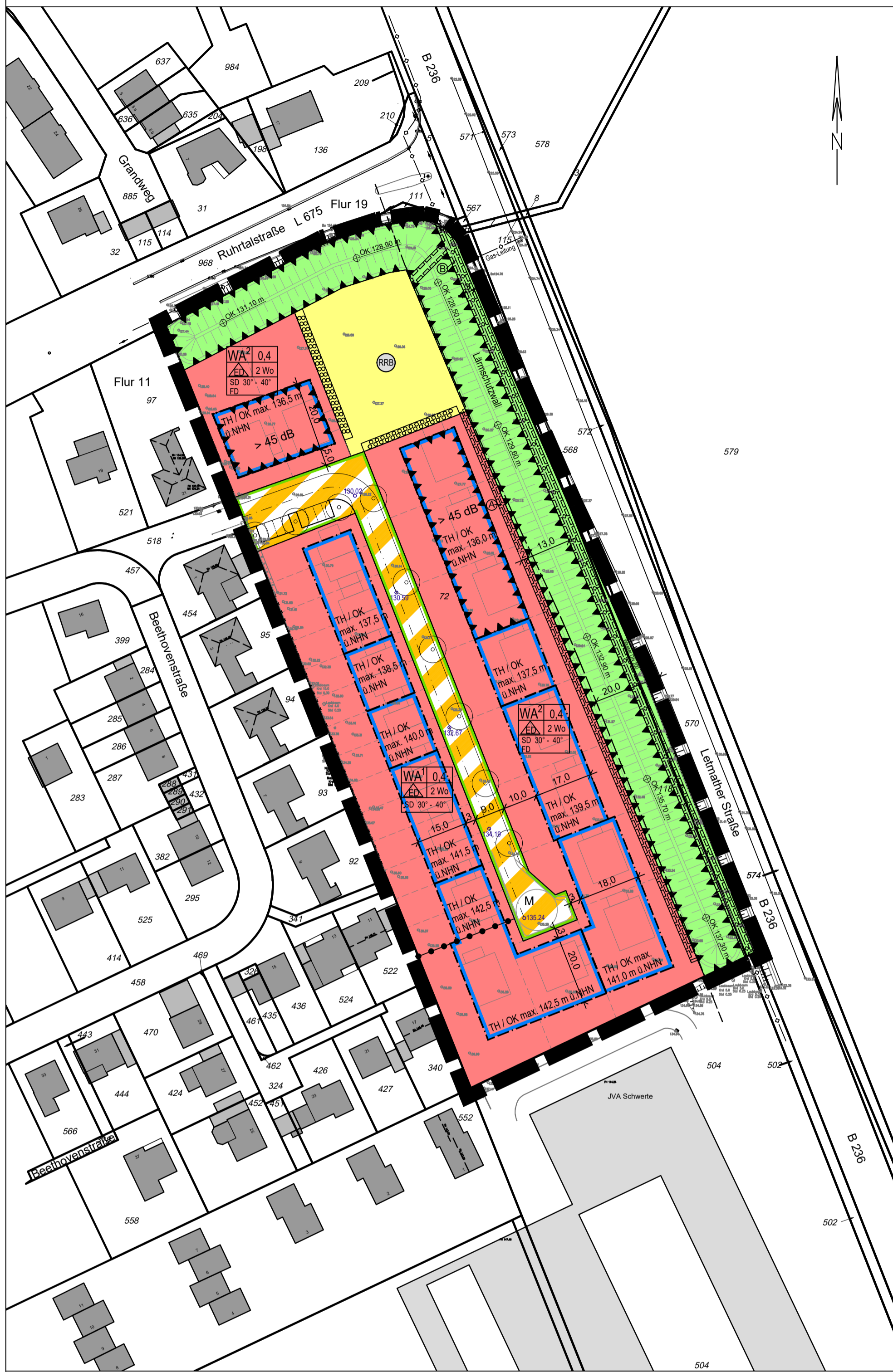


Bebauungsplan Nr. 199 "Am Musikantenviertel"



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

- I. Zeichnerische Festsetzungen**
- Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- WA 1-2** Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
 - 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO
 - TH max. 135,0 m ü.NHN** Traufhöhe (TH) als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN)
 - OK max. 135,0 m ü.NHN** Oberkante Gebäude bei Flachdach (Attika) als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN)
 - 2 Wo** Beschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze**
- Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
- Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - M Mischverkehrsfläche
- Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**
- Fläche für die Abwasserbeseitigung
 - Regenrückhaltebecken
- Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
- Private Grünflächen
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
- Umgrenzen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - Lärmschutzwahl mit umlaufender Versickerungsmulde (hinweisliche Darstellung)
 - Oberkante Lärmschutzwahl, abschnittsweise in Metern über Normalhöhennull (NHN)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) und b) BauGB**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Sonstige Planzeichen
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 - Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Stadt Schwerte
 - Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Schwerte GmbH
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gem. § 1 Abs. 4 BauNVO
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW**
- SD** Satteldach
 - 30° - 40°** zulässige Dachneigung
 - FD** Flachdach
- Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB**
- unterirdische Leitungen (Art der Leitung siehe Einschrieb)
 - Anbauverbotszone (20 m Abstand zum Fahrband B 236) gem. § 9 Abs. 1 FStrG

- Bestandsübernahmen und sonstige erläuternde Darstellungen**
- 72 Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
 - 133,54 Geländehöhen
 - Bestandsbäume
 - zu pflanzender Baum (vorgeschlagener Standort) im öffentlichen Straßenraum
 - 134,10 Höhenlage der Straße (Gradiente)
 - 5,0 Bemaßung von Abständen
 - vorgeschlagene Grundstücksteilung
 - vorgeschlagene Gebäude

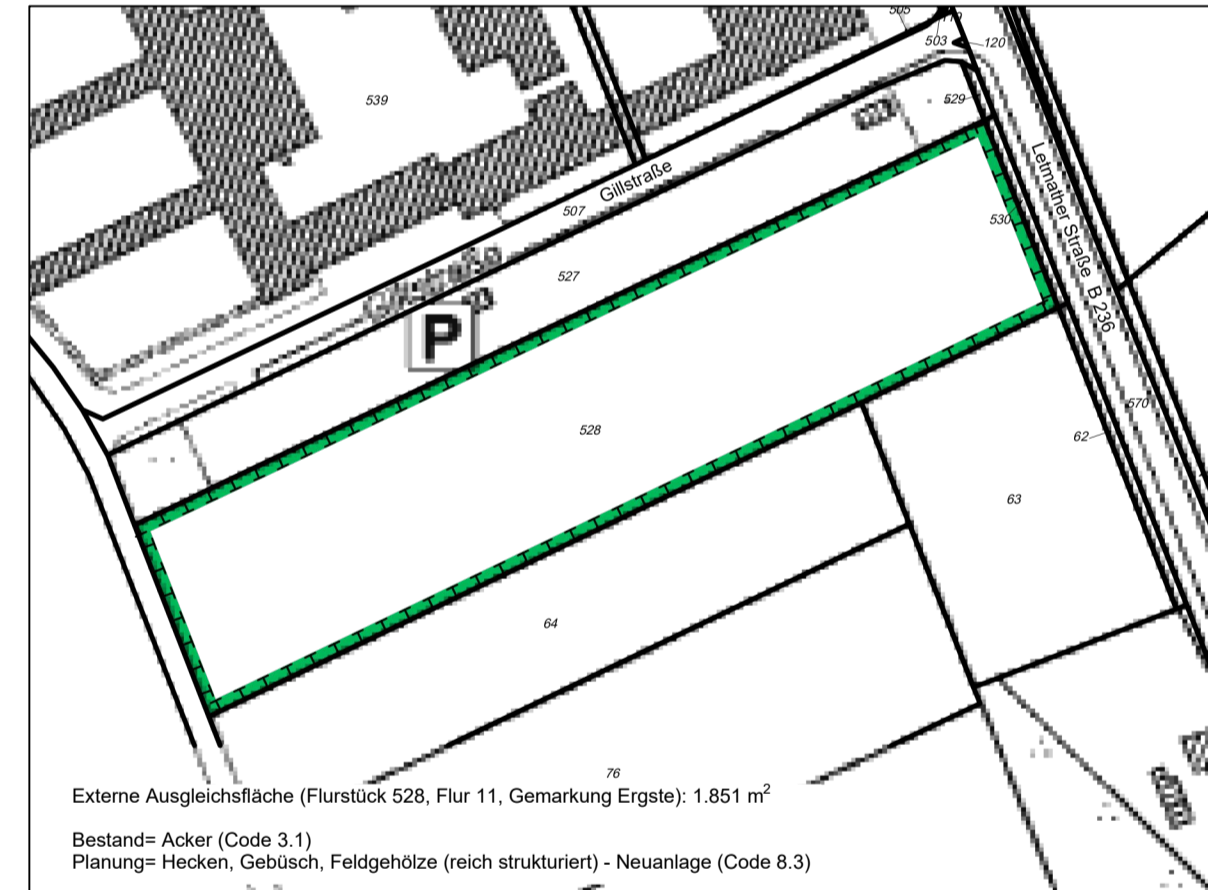
II. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)**
Allgemeine Wohngebiete (WA 1, WA 2)
 Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
 sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und somit unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 - 18 BauNVO)**
Höhen baulicher Anlagen
 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe (TH max. bei Satteldächern) und der Gebäudeoberkante (OK max. bei Flachdächern) bestimmt. Die Festsetzung erfolgt als Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull (im Plan m ü.NHN). Die maximal zulässige Traufhöhe oder Gebäudeoberkante ergibt sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Planzeichnung und wird wie folgt definiert:
 Als Traufhöhe (TH) bei dem Satteldach (SD) gilt der Schnittpunkt des aufsteigenden Mauerwerks mit der äußeren Dachhaut (nicht Dachrinne), als Oberkante (OK) bei dem Flachdach (FD) gilt der obere Abschluss der Attika.
 Die festgesetzte maximale zulässige Gebäudehöhe darf im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2, durch untergeordnete Bauteile (technisch notwendige Dachaufbauten) um max. 2,0 m überschritten werden, wenn diese um ihre Höhe vom Gebäudeand zurücktreten.
- 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 m² max. 4,5 m außerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen.
- Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 mit zulässiger Einzel- und Doppelhausbebauung sind maximal zwei Wohneinheiten je Einzelgebäude bzw. Doppelhaushälfte zulässig.
- Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)**
Garagen / Carports und Stellplätze
 Garagen müssen mit ihren Frontseiten mindestens einen Abstand von 5,0 m zur vorderen, erschließenden Straßenverkehrsfläche einhalten. Zufahrten zu Garagen dürfen als Stellplatz genutzt werden.
Nebenanlagen
 In den Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze sowie ihre Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 und BauNVO mit Ausnahme von Fahrradabstellanlagen und Abfallbehältern ausgeschlossen. Außerhalb der Vorgärten ist pro Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte maximal 1 Garten-/Gerätehaus bis zu einer Größe von 30 m² zulässig.
- Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
Niederschlagswasserabfluss
 Das mit A festgesetzte Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Stadt Schwerte dient der Ableitung des Niederschlagswassers der Grundstücksfläche östlich der Planstraße sowie der Entwässerung des Lärmschutzwalles (Ostseite) über einen Entwässerungsgraben in das Regenrückhaltebecken. Aufgrund der Höhensituation ist eine Einleitung des Niederschlagswassers der Grundstücke auf der Ostseite der Planstraße in den Regenwasserkanal der Planstraße nicht möglich. Zur Gewährleistung eines ungehinderten Abflusses ist der Entwässerungsgraben von jeglicher Abflussbehinderung freizuhalten. Wasserleitung
 Die Stadtwerke Schwerte GmbH haben das Recht, die mit B gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zu belasten.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Schallschutz für Innenräume
 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen (> 45 dB) bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen dienen, aufgrund der Lärmbelastung für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Die zu treffenden baulichen oder sonstigen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Einhaltung folgender Innenraumpiegel durch Verkehrslärm (Mittelungspegel gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987, „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“) führt:

Raumart	Mittelungspegel
1. Schlafräume nachts	
1.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2 in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2. Wohnräume tagsüber	
2.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten	35 dB(A)
2.2 in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3. Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1 Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Schulen	40 dB(A)
3.2 Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3 Großraumbüros, Gaststätten, Schalteräume, Läden	50 dB(A)

 Die vorstehende Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind.
 Die Innenraumpiegel sind vorrangig durch geeignete Grundrissgestaltung einzuhalten. Ist dieses nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.
 Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
 Der maßgebliche Innenschallpegel von Schlafräumen muss bei teilgeöffneten Fenstern eingehalten werden. Andernfalls sind geeignete schalldämmte Lüftungssysteme einzubauen.
 Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder einem Verfahren zur Genehmigungsfreistellung ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der baurechtliche Nachweis der Einhaltung der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

- 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)**
- Begrünung 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 50 - 80 cm).
Pflanzliste A:
 Weißdorn (Crataegus monogyna o. laevigata)
 Roter Hartleigler (Cornus sanguinea)
 Hasel (Corylus avellana)
 Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
 Schlehe (Prunus spinosa)
 Hundrose (Rosa canina)
 Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
 Traubenholunder (Sambucus racemosa)
- Dachbegrünung**
 Wohngebäude mit Flachdachausbildung sowie die Flachdächer von Garagen und Carports sind nach den Qualitätskriterien der FLU-Dachbegrünungsrichtlinie 2008 (www.flu.de) extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratlage 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 festgesetzten Dachbegrünung zulässig. Die Begrünung ist durch Aufständern der Anlagen sicherzustellen.
- Anpflanzen von Straßenbäumen**
 Im öffentlichen Straßenraum sind insgesamt 9 Straßenbäume gem. Pflanzliste B anzupflanzen. Die genaue Anordnung und Platzierung erfolgt im Rahmen der Straßenausbauplanung. Die Baumaße sind mit bodendeckenden Gehölsen und Stauden flächig zu begrünen. In der zeichnerischen Darstellung sind diese Pflanzpunkte lediglich nachrichtlich dargestellt, da die Festlegung erst zur Straßenausbauplanung erfolgt.
Pflanzliste B:
 Straßenbäume der öffentlichen Verkehrsfläche
 Qualität: Alleebaum, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang mindestens 18-20 cm, z.B. Schmalblättriger Bluthorn (Acer rubrum, 'Scanton')
 Flügelnuss (Pterocarya rohrföhrig, 'Bokraverton')
 Kornelkirsche (Cornus mas)
 Thüringische Säulen Mehlbeere (Sorbus x thuringiaca, 'Fastigiata')
- Heckenpflanzung Regenrückhaltebeckens**
 Zur Eingrünung des Regenrückhaltebeckens in das Ortsbild ist die Zaunanlage entsprechend der zeichnerischen Festsetzung auf der West- und Südseite einzurichten. Es ist eine Heckenpflanzung (z.B. aus Weißdorn, Crataegusmonogyna) vorzunehmen. Alternativ ist eine Bepflanzung des Zaunes mit Rankpflanzen (z.B. mit Efeu, Hedera helix) möglich.
- Minderung der Versiegelung**
 Private Stellplätze sowie Zuwegungen auf den Privatgrundstücken sind aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserstandes in wasserdrücker Baueise (Splittfugen- oder Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Rasenwandpflaster, offenfugige Pflasterung oder vergleichbare wasserdrücker Materialen) auf einem versickerungsfähigen Unterbau herzustellen.
- Externe Ausgleichsfläche**
 Für den durch den Bebauungsplan Nr. 199 "Am Musikantenviertel" verursachten Eingriff erfolgt der Ausgleich auf einer Teilfläche von 1.851 m² des Flurstücks 528, Flur 11, Gemarkung Ergste. Damit kann das Biotopwertdefizit von 740,1 Okopunkten ausgeglichen werden.



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

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

- Dächer**
 Als Dachform sind im Baugebiet WA1 das Satteldach (SD) und im Baugebiet WA2 das Satteldach (SD) und das Flachdach (FD) zulässig. Damit die Grundform des Satteldaches erkennbar bleibt, wird der Umfang der zulässigen Dachaufbauten begrenzt. Zulässig sind auf Satteldächern Dachgauben und Zwerchgiebel, sofern die Summe der Dachaufbauten bei Einzelhäusern die Hälfte und bei Doppelhäusern ein Drittel der jeweiligen Haupttraufe nicht überschreitet.
- Doppelhäuser**
 Die Fassaden und Dacheindeckungen von Doppelhäusern sind in identischem Material und identischer Farbe auszuführen. Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dachfarbe, gleichen Trauf- und Firsthöhen und Dachüberständen (Traufe und Ortsgang) auszuführen. Doppelhäuser sind auf einer gemeinsamen vorderen Baufucht zu errichten.
- Einfriedigungen**
 Einfriedigungen innerhalb des Plangebiets zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als geschnittene Hecken gem. Pflanzliste C bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig. Zusätzliche Einfriedigungen (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 öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
Pflanzliste C:
 Heckegehölze / Qualitäten, Laubgehölze, 2x verpflanzt, mit oder ohne Ballen, mind. 80 - 100 cm, Nadelgehölze, mit Ballen oder in Container, mindestens 60-80 cm; 4-5 St. Pflanzen pro lfdm.
 Hänbuche (Carpinus betulus)
 Rotbuche (Fagus sylvatica)
 Blaubuche (Fagus sylvatica 'Purpurea')
 Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare)
 Ovalblättriger Liguster (Ligustrum ovalifolium)
 Wintergrüner Liguster (Ligustrum vulgare 'Atrovirens')
 Gewöhnliche Eibe in Sorten (Taxus baccata i. S.)
- Abfall- und Recyclingbehälter**
 Sämtliche außerhalb des Gebäudes aufgestellten Abfall- und Recyclingbehälter sind durch Heckenpflanzungen oder eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft einzugrenzen.

Verfahrensvermerke

Die Planunterlagen entsprechen 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 Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Soest, den	Der Ausschuss für Planen, Bauen und Wohnen des Rates der Stadt Schwerte hat am 10.02.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan Nr. 199 "Am Musikantenviertel" aufzustellen, sowie die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte durch Bürgerversammlungen am 25.08.2021 sowie Aushänge vom 25.08.2021 bis 07.09.2021 einschließl. Schwerte, den	Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 28.07.2021 ortsüblich bekanntgemacht. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte durch Bürgerversammlungen am 25.08.2021 sowie Aushänge vom 25.08.2021 bis 07.09.2021 einschließl. Schwerte, den	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, den
Offentl. best. Verm.-Ing.	Axorgos Der Bürgermeister	Axorgos Der Bürgermeister	Axorgos Der Bürgermeister
Die Offenlage dieses Bebauungsplanes mit der zugehörigen Begründung wurde am ortsüblich bekanntgemacht und erfolgte in der Zeit vom bis einschließl. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden davon gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom benachrichtigt. Schwerte, den	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 erneut öffentlich auszulegen. Schwerte, den	Der Rat der Stadt Schwerte hat am diesen Rates der Stadt Schwerte hat am beschlossen, diesen Plan mit der zugehörigen Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Schwerte, den	Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Auslegung dieses Bebauungsplanes sind gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Schwerte, den
Axorgos Der Bürgermeister	Axorgos Der Bürgermeister	Axorgos Der Bürgermeister	Axorgos Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

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 Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 30.06.2021 (GV. NRW. S. 822)

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 4 des Gesetzes vom 01.12.2021 (GV. NRW. S. 1353)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741)

Stadt Schwerte

Bebauungsplan Nr. 199 "Am Musikantenviertel"

Entwurf

