ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 bis 3 und 7 BauGB

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

- WS Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO)
- WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- WB Besonderes Wohngebiet (§ 4 a BauNVO)
- MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- MK Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
- SO Sondergebiet
- (WR 2Wo) Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

- (II) zwingend
- II Höchstgrenze
- II-III Mindestgrenze - Höchstgrenze
- Zahl der Vollgeschosse § 16 (2) und § 17 (4) BauNVO
- o 4 Grundflächenzahl §§ 16 (2), 17 (1) und (2) BauNVO
- (0,8) Höchstmaß
- Geschoßflächenzahl §§ 16 (2), 17 (1) und (2) BauNVO
- (0,5)-(0,7) Mindest- und Höchstmaß
- [3,0] Baumassenzahl §§ 16 (2), 17 (1) BauNVO

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

- o offene Bauweise § 22 BauNVO
- g geschlossene Bauweise § 22 BauNVO
- a abweichende Bauweise § 22 BauNVO
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- Gartenhof- und Atriumhäuser
- Baulinie — Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche z.B. Block A Durchgang im Erdgeschoß

Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke (Die Zahlenwerte sind Beispiele) § 9 (1) 3 BauGB

- (G) 400 m Mindestgröße
- (B) 15 m Mindestbreite
- (T) 30 m Mindesttiefe
- G 800 m Höchstgröße
- B 30 m Höchstbreite
- T 40 m Höchsttiefe

Fläche für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen § 9 (1) 5 BauGB

- Fläche für den Gemeinbedarf § 9 (1) 5 BauGB (Zweckbestimmung s. Einschrieb)
- Fläche für Sport- und Spielanlagen § 9 (1) 5 BauGB

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB z. B. öffentliche Parkfläche, Fußgängerbereich Fuß- und/oder Radweg (Zweckbestimmung s. Einschrieb) Hier, Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie (Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt)

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB):

- ▲ ▼ Einfahrt/ Ausfahrt
- Einfahrtsbereich Ausfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stutzmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- Aufschüttung Abgrabung Stutzmauer
- Flächen für Bahnanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Versorgungsfläche, Fläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, sowie Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1), 12, 13 und 14 BauGB

- Flächen für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen § 9 (1) 12 und 14 BauGB (Zweckbestimmung s. Einschrieb)
- (T) Trafostation
- (M) Müllconnenstandplatz
- RÜB Regenüberlaufbecken
- RRB Regenrückhaltebecken

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

- oberirdisch unterirdisch

Grünflächen, Wasserflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft und Wald § 9 (1) 15, 16 und 18 BauGB

- Öffentliche Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB (Zweckbestimmung s. Einschrieb)
- Private Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB (Zweckbestimmung s. Einschrieb)
- Wasserfläche § 9 (1) 16 BauGB (Zweckbestimmung s. Einschrieb)
- Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
- Fläche für die Forstwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
- Sportplatz
- Spielplatz

Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 und 25 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 a BauGB
- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern
- Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) 25 b BauGB
- Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen

- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Grenze zw. unterschiedl. Maßen der baul. Nutzung - Zahl der Vollgeschosse - innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche. Die übrigen Festsetzungen über das Maß der baul. Nutzung bleiben hiervon unberührt.
- Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - G Geh-,
  - F Fahr-
  - L Leitungsrecht
  - Begünstigte s. Einschrieb
- Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - St Stellplatz
  - Ga Garage
  - TGa Tiefgarage
- Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
  - GH Gartenhaus
  - GSt Gemeinschaftsstellplätze
  - TGa Gemeinschaftsgaragen
  - TGGa Tiefgemeinschaftsgaragen
  - Cp Carport
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Immissionsschutzflächen § 9 (1) 24 BauGB

- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB (Zweckbestimmung s. Einschrieb)
  - WGH m WGH m
- Lärmschutzvorkehrungen (passiv) entsprechend den Festsetzungen im Textform

Bezeichnung gemäß § 172 (1) BauGB

- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (s. auch Festsetzungen im Textform)

II. Festsetzungen gemäß § 86 Abs. 1 BauO NW (Grundlage § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NW)

- FD Flachdach
- PD Pultdach
- 28-30° Dachneigung
- Hauptfirstrichtung

III. Kennzeichnung gemäß § 9 (5) BauGB

- Bei der Bebauung der so gekennzeichneten Flächen, sind besondere bauliche Vorkehrungen zur Lärmabwehr zu treffen § 9 (5) 1 BauGB
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 9 (5) 3 BauGB

IV. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
  - (N) Naturschutzgebiet
  - (L) Landschaftsschutzgebiet
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
  - (Ü) Überschwemmungsgebiet
  - (W) Wasserschutzgebiet
- (D) Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- (S+N) Umgrenzung des Sanierungsgebietes § 142 (3) BauGB
- Zu beseitigende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete

V. Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

- Aufteilung des Straßenquerschnittes
- Verkehrsgrün
- Vorschlag zur Grundstücksteilung
- (M) Standplatz für vorübergehendes Absteilen von Müllgefäßen
- EG Erdgeschoß
- OG Obergeschoß
- DG Dachgeschoß

Bestand

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude oder Garagen
- 62,14 Höhenangabe über NN
- Bordstein
- vorhandener Kanal
- Kanalschacht

Textliche Festsetzungen

1. Gem. § 8 in Verbindung mit § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind nur nicht störende Gewerbebetriebe bzw. Betriebsanlagen zulässig.
2. Gem. § 1 Abs. 10 BauNVO ist eine Betriebserweiterung bzw. -veränderung des im Mischgebiet vorhandenen Tischlereibetriebes (Holzweg Nr. 6) nur dann zulässig, wenn die Geräuschimmissionen die angrenzenden Wohnnutzungen nicht stören.
3. Gem. § 8 Abs. 3 BauNVO sind die zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal auf max. 2 Wohnungen je Gewerbebetrieb begrenzt.
4. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird folgendes festgesetzt:
   a) Sämtliche Baugrundstücke sind entlang der Erschließungsstraße, an den seitlichen Grundstücksgrenzen sowie im Bereich des Grünstreifens ausschließlich mit bodenständigen, einheimischen Gehölzen einzufriedigen.
   b) Bei geplanten Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen ist pro 4 Stellplätze ein bodenständiger einheimischer Laubbaum zu pflanzen.
   c) Bei geplanter Bebauung sind sämtliche Flachdachflächen (Dachneigungen 0 - 5 Grad) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
   d) Fassaden mit geschlossenen Wandflächen im Erdgeschoß von mehr als 5 m Länge sind bei geplanter Bebauung mit standortgerechten heimischen Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.
   e) Im Plangebiet südlich gelegenen Grünstreifen sind in Abständen von 8 m hochstämmige, standortgerechte, heimische Bäume anzupflanzen. Die Zwischenräume sind mit mittelhohen bis hohen (3 - 5 m), standortgerechten Sträuchern zu bestücken.
5. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauBG sind bei der genehmigungs- bzw. anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in die zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume, die der Wohnnutzung dienen, dauergelüftete Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 nach VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern) mit einem Schalldämmaß von 25 bis 29 dB einzubauen.
6. Wird eine Flachdachbegrünung bei geplanter Bebauung nicht durchgeführt, weil sie technisch nicht möglich oder nur mit erheblichem finanziellem Mehraufwand realisierbar ist, sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB alle Wandflächen mit standortgerechten, heimischen Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauN VO. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser über ein getrenntes Leitungsnetz in auf den Grundstücken gelegene Rohr- oder Rigolenversickerungsanlagen zu leiten. Das Regenwasser kann auch in kleineren, begrünten Mulden (Muldenversickerung) auf ungenutzten Grundstücksteilen gestaut und allmählich versickert bzw. verdunstet werden. Eine ähnliche und gleichwertige Versickerungsanlage ist ebenfalls zulässig.

Hinweise:

1. Die durch den Bebauungsplan erfaßte Fläche liegt im räumlichen Geltungsbereich der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung der Wasserschutzgebiete für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage der Dortmunder Stadtwerke AG. Betroffen ist die Wasserschutzzone III. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.
2. Weist bei Bodeneingriffen der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
3. Für den Bebauungsplan gilt ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB. Die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und die textlichen Festsetzungen nach Punkt 4 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind ein Jahr nach Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke ein Jahr nach Baubeginn durchzuführen.
4. Betriebe und Betriebsanlagen mit luftbelastenden und geruchsbelästigenden Abgasen sind nicht zulässig.
5. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen 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 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW).
6. Entlang der freien Strecke der Wannebachstraße/L 672 im Bereich des Bebauungsplangebietes gilt ein Zugangsverbot. Zur Vermeidung illegaler Zufahrten und Zugänge im Bereich des Zu- und Ausfahrtsverbotes ist gem. § 10 BauO NW entlang der L 672 die lückenlose Einfriedigung ohne Tür und Tor sicherzustellen.
7. Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen sind die Vorschriften des § 9 Fernstraßengesetz bzw. § 25 LWG NW zu beachten.
8. Der Sichtwinkel am Einmündungsbereich Gewerbegebietszufahrt/Wannebachstraße L 672 ist von Sichthindernissen über 0,80 m bezogen auf die Oberkante der Fahrbahn freizuhalten.

Geändert nach der 2. Offenlage vom 08.08.1994 bis 09.09.1994

Schwerte, den 29.12.1994

L.S.

gez.
Kluge
Techn. Beigeordneter

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.

Schwerte, 19.05.1992

L.S.

gez.
öffentl. best. Verm.-Ing.

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes.

Schwerte, 19.05.1992

L.S.

gez.
Kluge
Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt Schwerte hat am 22.09.1988 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Schwerte, 29.09.1992

L.S.

gez.
Steinem
Bürgermeister

gez. Rost(t)
Ratsmitglied

Der Beschluß über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 24.09.1992 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Schwerte, 01.10.1992

Der Stadtdirektor
In Vertretung

L.S.

gez.
Kluge
Techn. Beigeordneter

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am 16.06.1992 ortsüblich bekanntgemacht und am 23.06.1992 durchgeführt worden.

Schwerte, 25.06.1992

Der Stadtdirektor
In Vertretung

L.S.

gez.
Kluge
Techn. Beigeordneter

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 13.05.1993

Schwerte, 19.05.1993

Der Stadtdirektor
In Vertretung

L.S.

gez.
Kluge
Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt Schwerte hat am 15.12.1993 beschlossen, diesen Plan mit der zugehörigen Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden davon gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.01.1994 benachrichtigt.

Schwerte, 25.01.1994

L.S.

gez.
Sobelat
Bürgermeister

gez.
Belz
Ratsmitglied

Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanentwurfes mit der zugehörigen Begründung ist am 27.01.1994 ortsüblich bekanntgemacht worden und erfolgte in der Zeit vom 03.02.1994 bis 03.03.1994 einschließlich.

Schwerte, 09.03.1994

Der Stadtdirektor
In Vertretung

L.S.

gez.
Kluge
Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt Schwerte hat am 12.07.1995 diesen Bebauungsplan mit den gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in Ziffer eingetragenen Änderungen bzw. Ergänzungen vom 29.12.1994 gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung NW als Satzung beschlossen sowie die Begründung hierzu.

Schwerte, 13.07.1995

L.S.

gez.
Sobelat
Bürgermeister

gez.
Bäckelühr
Ratsmitglied

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 BauGB angezeigt worden.
Az.: 35.2.1 - 2.4 - UN - 7/95

Arnsberg, 11.12.1995

Der Regierungspräsident
Im Auftrage

gez. Krusat

Die Anzeige des Bebauungsplanes sowie die Auslegung dieses Bebauungsplanes sind gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schwerte, 26.01.1996

Der Stadtdirektor
In Vertretung

L.S.

gez.
Kluge
Techn. Beigeordneter

Stadt Schwerte

Gemarkung Westhofen

Flur(en) 4,11

Bebauungsplan Nr. 145

„Anbindung Gewerbegebiet Westhofen"

M. 1:1000

Übersichtsplan M. 1 : 10000

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 in der zur Zeit geltenden Fassung
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 in der zur Zeit geltenden Fassung
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07. März 1995 in der zur Zeit geltenden Fassung
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) vom 14. Juli 1994 in der zur Zeit geltenden Fassung
Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 in der zur Zeit geltenden Fassung