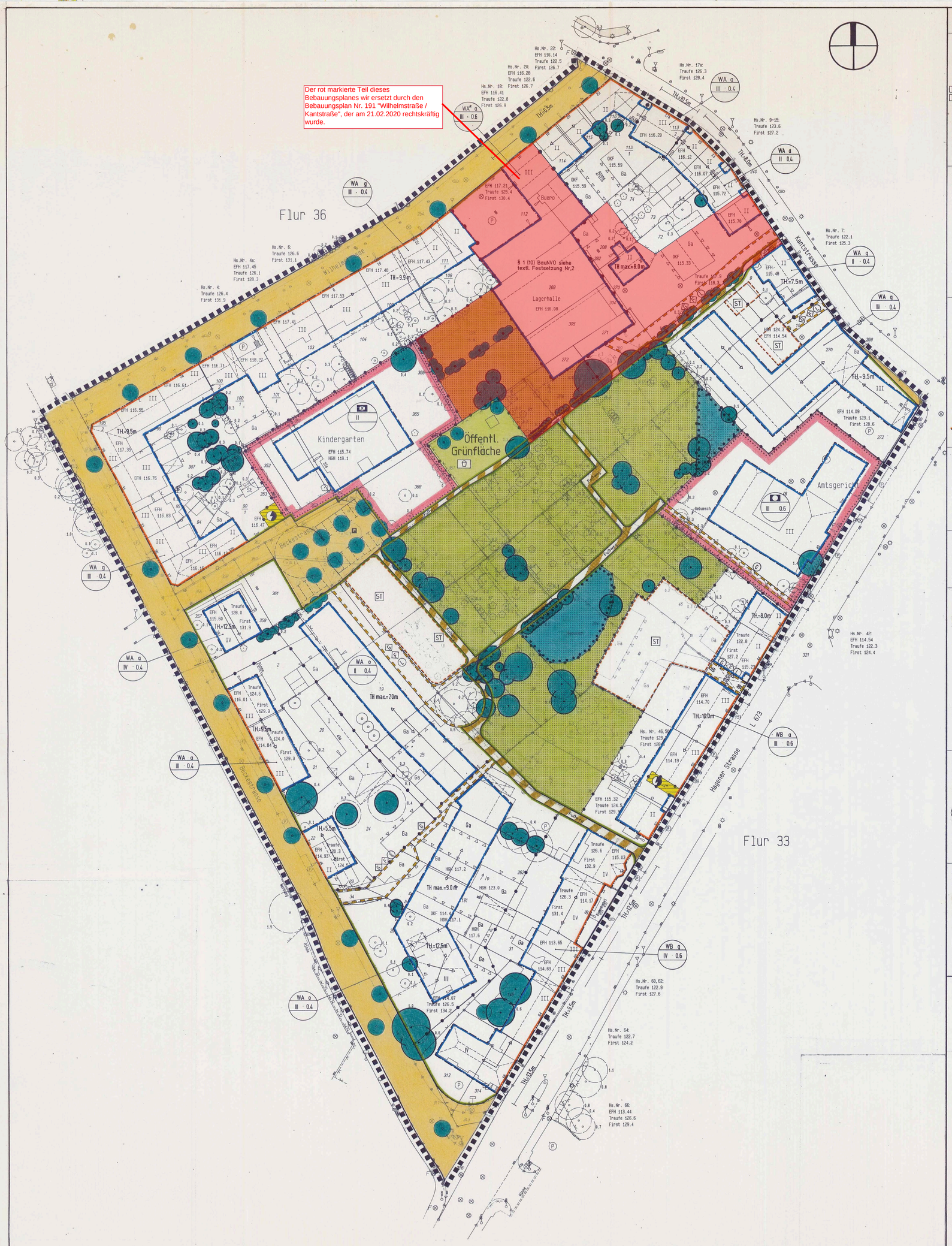

ZEICHENERKLÄRUNG

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 ZWG 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
- IV Höchstgrenze
- II-III Mindestgrenze - Höchstgrenze
- TH max. Traufh. gemessen über OK zugeordnete Erschließungsstraße
- 0.4 Grundflächenzahl §§ 16 (2), 17 (1) und (2) BauNVO
- 0.8 Höchstmaß
- 0.5 – 0.7 Mindest- und Höchstmaß
- 3.0 Baumassenzahl §§ 16 (2), 17 (1) BauNVO

Zahl der Vollgeschosse § 16 (2) und § 17 (4) 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
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- GH Gartenhof- und Atriumhäuser
- Baulinie
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO

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)
- Kindergarten
- Öffentliche Verwaltung
- 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)
- 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 Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- Aufschüttung
- Abgrabung
- Stützmauer
- 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)
- Trafostation
- M Müllitonnenstandplatz
- 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 und sonstigen Bepflanzungen
- 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)
- Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- G Gerecht, zugunsten der Allgemeinheit
- E Gerecht, zugunsten der Anlieger
- F Fahrrecht, zugunsten der Anlieger
- L Leitungsrecht, zugunsten der Versorgungsträger
- ST Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St Stellplatz
Ga Garage
TGa Tiefgarage

- GSt Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

GSt Gemeinschaftsstellplätze
TGa Gegeninschaftsgaragen
TGGa Tiefgemeinschaftsgaragen

- 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)

Wall H= Wand H=

- SSK Lärmschutzvorkehrungen (passiv) entsprechend den Festsetzungen in Textform

Bezeichnung gemäß § 172 (1) BauGB

- E Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (s. auch Festsetzungen in Textform)

II. Festsetzungen gemäß § 86 Abs. 1 BauO NW (Grundlage § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 4 BauO NW)

FD Flachdach

- Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen
- Dachneigung
- Hauptfirstrichtung

III. Kennzeichnung gemäß § 9 (5) BauGB

- Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gem. § 9 (5) BauGB aufgrund von gewerblichen und verkehrlichen Immissionen als lärmvorbelastet gekennzeichnet. (siehe textliche Festsetzung Nr. 9)
- 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
  - U Überschwemmungsgebiet
  - W Wasserschutzgebiet
- D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- SAN 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 Abstellen von Müllgefäßen

EG Erdgeschoß
OG Obergeschoß
DG Dachgeschoß

Bestand

- II vorhandene Gebäude mit angegebener Geschossigkeit
- x Wirtschaftsgebäude oder Garagen
- 62,14 Höhenangabe über NN
- Bordstein
- vorhandener Kanal
- Kanalschacht
- Vorgeschlagener Standort für Einzelbäume

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1) **Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO**

a) Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) NR. 2 - 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

b) Die im besonderen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 a (3) Nr. 2 und 3 BauNVO sind unzulässig.

2) **Gem. § 1 (10) BauNVO**

In dem mit * gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet ist die vorhandene Anlage (Stahlbaubetrieb) ausnahmsweise zulässig, soweit die folgenden Orientierungswerte für den Beurteilungpegel eingehalten werden: tags 60 dB(A); nachts 45 dB(A).

3) **Gem. § 12 BauNVO**

a) Garagen und Carports sind grundsätzlich nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche oder im seitlichen Grenzabstand gem. BauO NW oder in den dafür vorgesehenen Bereichen (St/Ga) zulässig.

b) Ausnahmsweise sind Stellplatzanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, wenn sie einschließlich der zugehörigen Zufahrt nicht mehr als 20% der nicht überbaubaren Fläche in Anspruch nehmen.

4) **Gem. § 17 (2) u. (3) BauNVO**

Da im Bebauungsplanbereich die Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzungen gem. § 17 (1) BauNVO nicht immer eingehalten werden können, sind zur Erhaltung der historischen Situation ausnahmsweise Überschreitungen der GRZ auch bei Neubauten zulässig. Die Überschreitungen des Maßes der baulichen Nutzung darf jedoch nur im derzeitig bestehenden Umfang der Überschreitung von GRZ erfolgen.

5) **Gem. § 22 (3) BauNVO**

Im Bereich mit festgesetzter geschlossener und abweichender Bauweise sind vorhandene Traufgassen, die ein wesentliches Merkmal für die historische Bauweise darstellen, zu erhalten. Mit gegenseitiger nachbarlicher Zustimmung kann eine Grenzbebauung stattfinden.

6) **Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

Folgende passive Schallschutzmaßnahmen werden an den Fassaden der Wohnhäuser im gesamten Bebauungsplangebiet auf der Grundlage der berechneten Lärmpegelbereiche festgesetzt. Die erforderlichen Schallschutzklassen der Fenster sowie die mindestens erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenwände R'w (Wände) für die
- straßenzugewandten Fassaden (I)
- straßenabgewandten Fassaden (II)
- ggf. vorhandene Giebelfassaden (III)

betragen:

Straßen-bezeichnung	Fassaden-bereich	Lärmpegel-bereich L_r (dB(A)) Tag	Nacht	SSK	R'w (Wände) (dB)
Wilhelmstraße	I	61 - 65	51 - 55	3	45
	II	46 - 50	36 - 40	-	-
	III	56 - 60	46 - 50	2	45
Kantstraße	I	61 - 65	51 - 55	3	45
	II	51 - 55	41 - 45	-	-
	III	56 - 60	46 - 50	2	45
Beckestraße	I	66 - 70	56 - 60	3	45
	II	51 - 55	41 - 45	-	-
	III	61 - 65	51 - 55	3	45
Hagener Straße	I	71 - 75	61 - 65	4	50
	II	51 - 55	41 - 45	-	-
	III	66 - 70	56 - 60	3	50

7) **Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

a) Auf den Stellplatzflächen ist anteilig je 4 Stellplätze ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.

b) Die Einfriedigungen der Grundstücke sind nur als geschnittene Hecken mit sonstigen bodenständigen Laubgehölzen unter Beachtung des Nachbarschaftsrechtes zulässig.

c) Garagendächer sind als Flachdächer zu begrünen/Ausnahme bestehende Anlagen.

8) **Gem. § 9 (2) BauGB**

Die festgesetzte maximale Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante fertiger Erschließungsstraße bis Oberkante Dachhaut in der Flucht der Außenseite des traufseitigen Mauerwerks.

9) **Gem. § 9 (5) BauGB**

Das Bebauungsplangebiet ist aufgrund erhöhter Geräuschimmisionen durch bestehende Gewerbebetriebe (tags bis 60 dB(A) und nachts bis 45 dB(A) bzw. verkehrliche Immisionen (s. textliche Festsetzung Nr. 6) als lärmvorbelastet gekennzeichnet.

HINWEISE

1) Für den Bebauungsplanbereich wird ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB ausgesprochen. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baubeginn durchzuführen.
In der Bauvorlage ist gem. § 2 (2) Nr. 13 BauPrüfVO (Verordnung über bautechnische Prüfungen) im Freiflächenplan 1:100 ein nachprüfbarer Nachweis über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Babauungsplanes beizufügen.

2) 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, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

3) Es wird empfohlen, anfallende Dachflächenwasser zur Brauchwassernutzung zu verwenden.

4) **Das Plangebiet liegt in der WSZ III der Dortmunder Stadtwerke. Die Richtlinie für bautechnische Massnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RistWag, 1982) ist unbedingt zu beachten.**

5) Im Zuge von Baumaßnahmen ist anfallender nicht verunreinigter Bodenaushub möglichst im Bereich des Bebauungsplangebietes wiederzuverwerten.

Stadt Schwerte

Gemarkung Schwerte

Flur(en) 33, 36

Bebauungsplan Nr. 148

"Westliche Innenstadt, Abschnitt II"

M. 1 : 500

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. Dez. 1990 in der zur Zeit geltenden Fassung

---

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, 19.02.1993

L.S.

gez.
Kluge
Techn. Beigeordneter

öffentl. best. Verm.-Ing.

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes,
im Auftrag der Stadt Schwerte
Wolters Partner BDA/SRL
Donger Strasse 15
4420 Coesfeld

Der Rat der Stadt Schwerte hat am 08.02.1990 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Schwerte, 17.02.1990

L.S.

gez.
Pohl
1. stellv.
Bürgermeister

gez.
Belohlavek
Ratsmitglied

Der Beschluß über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 20.09.1990 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Schwerte, 27.09.1990

Der Stadtdirektor
In Vertretung

L.S.

gez.
Kluge
Techn. Beigeordneter

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am 20.02.1993 ortsüblich bekanntgemacht und am 04.03.1993 durchgeführt worden.

Schwerte, 09.03.1993

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 16.09.1995

Schwerte, 26.09.1995

Der Stadtdirektor
In Vertretung

L.S.

gez.
Kluge
Techn. Beigeordneter

Der *~~Rat~~ der Stadt Schwerte hat am 22.02.1996 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 27.02.1996 benachrichtigt.
* Ausschuß für Planung, Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr des Rates

Schwerte, 01.03.1996

L.S.

gez.
Wolff
Vorsitzender
~~Bürgermeister~~

gez.
Schwerzeihr
Ausschußmitglied
~~Ratsmitglied~~

Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanentwurfes mit der zugehörigen Begründung ist am 07.03.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden und erfolgte in der Zeit vom 14.03.1996 bis 15.04.1996 einschließlich.

Schwerte, 19.04.1996

Der Stadtdirektor
In Vertretung

L.S.

gez.
Kluge
Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt Schwerte hat am 26.06.1996 diesen Bebauungsplan ~~mit den gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in rot eingetragenen Änderungen bzw. Ergänzungen vom ——~~ gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung NW als Satzung beschlossen sowie die Begründung hierzu.

Schwerte, 08.07.1996

L.S.

gez.
Sobelol
Bürgermeister

gez.
Gerhold
Ratsmitglied

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 BauGB angezeigt worden.
Az.: 35.2.1 - 2/4 - UN - 18/96

Arnsberg, 22.10.1996

Der Regierungspräsident
Im Auftrage

gez. Krusot

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

Schwerte, 29.11.1996

Der Stadtdirektor
In Vertretung

L.S.

gez.
Kluge
Techn. Beigeordneter