



### 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 (3 BauNVO)
- WR Reines Wohngebiet (3 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (4 BauNVO)
- WB Besondere Wohngebiet (4 BauNVO)
- MD Dorfgelände (5 BauNVO)
- MI Mischgebiet (5 BauNVO)
- MK Kerngebiet (7 BauNVO)
- GK Gewerbegebiet (8 BauNVO)
- GI Industriegebiet (9 BauNVO)
- SO Sondergebiet

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

II zwingend  
II Höchstgrenze 16 (2) und  
II-III Mindestgrenze 16 (4) BauNVO  
II-III Höchstgrenze

0.4 Grundflächenzahl  
0.4 Höchstmaß  
0.4 Mindest- und Höchstmaß  
Th Treibfläche

**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)  
D nur Doppelhäuser zulässig  
E nur Einzelhäuser zulässig  
G nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
H nur Hausgruppen zulässig  
G Gartenhof- und Atriumhäuser  
B Baulinie  
Baugrenze

**Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)**

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

**Verkehrsmittel (§ 9 (1) 11 BauGB)**

St Straßenverkehrsfläche (9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
V Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung (9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
P öffentliche Parkfläche, Fußgängerbereich Fuß- und/oder Radweg (Zweckbestimmung s. Einsschrieb)  
S Straßengrenzlinie (über Straßengrenzlinie verläuft, wenn sie mit Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt)  
E ein- bzw. Ausfahr- und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche (9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)  
A Einfahrt/Ausfahrt  
A Ausfahr- und Ausfahrtbereich  
A Flächen für Aufschüttungen, Abräumböden und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
A Aufschüttung  
A Flächen für Behälteranlagen (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)**

V Fläche für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen (9 (1) 12 und 14 BauGB)  
T Trafostation  
R RB Regenergiebehälter  
RB Regenergiebehälter (9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)  
H Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)  
O oberirdisch  
U unterirdisch

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

O Öffentliche Grünfläche (9 (1) 15 BauGB)  
P Private Grünfläche (9 (1) 15 BauGB)  
W Wasserfläche (9 (1) 16 BauGB)  
L Fläche für die Landwirtschaft (9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)  
F Fläche für die Forstwirtschaft (9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)  
S Sportplatz/Bolzplatz  
G 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 zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Grünanlagen (9 (1) 25 b BauGB)
- Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen

**Sonstige Festsetzungen**

F Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)  
Erhaltung von Grünanlagen (9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)  
Mit Geh-, Fahr-, Fuß- und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen (9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
G Geh-, Fahr-, Leitungsrecht  
Sogebiet s. Einsschrieb  
F Flächen für Stützplätze und Gärten (9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
St Stützplatz  
G Garten  
T Tiefgarage  
F Flächen für Gemeinschaftsanlagen (9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)  
GSI Gemeinschaftsstützplätze  
GSI Gemeinschaftsgrünanlagen  
TGA Tiefgaragen  
G Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (9 Abs. 7 BauGB)  
A Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (9 Abs. 5 BauGB)

**Immissionsschutzflächen (§ 9 (1) 24 BauGB)**

Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen und ihre Nutzung im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (9 (1) 24 BauGB)  
E Einsschrieb s. Einsschrieb  
L Lärmschutzverordnungen (passiv) entsprechend den Festsetzungen in Textform  
B Bezeichnung gemäß § 172 (1) BauGB

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

FD Flächennutzungsplan  
SD Siedlungsplan  
DN 30/30/30 Dachneigung  
H Hauptfahrsrichtung

**III. Kennzeichnung gemäß § 9 (5) BauGB**

Bei der Bebauung der so gekennzeichneten Flächen, sind besondere bauliche Vorkehrungen zur Lärmschutz (s. Einsschrieb) zu treffen (9 (5) 1 BauGB)  
F Flächen, deren Bauland erheblich mit umweltschädlichen Auswirkungen belastet sind (9 (5) 1 BauGB)

**IV. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes  
N Naturschutzgebiet  
L Landschaftsschutzgebiet  
U Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen  
U Überschwemmungsgebiet  
W Wasserschutzgebiet  
D Denkmalschutz  
D Einzelfindungen, die dem Denkmalschutz unterliegen (9 Abs. 6 BauGB)  
G Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (9 Abs. 6 BauGB)  
S Umgrenzung des Sanierungsgebietes (14 (3) BauGB)  
Z Zu besorgniserregende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan für bauliche festgelegte Sanierungsgebiete

**V. Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)**

Aufteilung des Straßengrabenbereiches  
Verkehrsmittel  
Vorschlag zur Grundstücksabteilung  
Standplatz für vorübergehendes Abstellen von Mietfahrzeugen  
EG Erdgeschoss  
OG Obergeschoss  
DG Dachgeschoss

**Bestand**

W Wohngebäude  
W Wirtschaftsgebäude oder Garagen  
62,14 Höhenangabe über NN  
B Bordstein  
V Vorhandener Kanal  
K Kanalschacht  
S Siedlungsdeck

**Textliche Festsetzungen**

1. Gem. § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO und in dem GE Gebiet nur nicht überhöhte Gebäude zulässig. Gebäudehöhen sind durch die angrenzenden Wohnbauweise und der vorhandenen Grünflächenstruktur zu begrenzen. Die Gebäudehöhen sind im Übrigen durch die angrenzenden Wohnbauweise und der vorhandenen Grünflächenstruktur zu begrenzen. Die Gebäudehöhen sind im Übrigen durch die angrenzenden Wohnbauweise und der vorhandenen Grünflächenstruktur zu begrenzen.

2. Der gem. § 11 Abs. 2 BauNVO als Sondergebiet festgesetzte Teil des Geltungsbereiches wird veräußert. Im Entschloß sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelhandlung) zulässig. Im Obergeschloß sind Dienstleistungsbetriebe (Kfz-Werkstätten, Jugendfreizeitanlagen, Begegnungszentren sowie Nutzungen der Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. \*Vorrang: Lebensmittelhandel max. Verkaufsfläche 2.000 qm/Grundstück, max. Verkaufsfläche 200 qm/Grundstück.

3. Gem. § 11 Abs. 2 BauNVO ist eine Wohnnutzung im SO-Gebiet nur für Anwohner u. Betriebspersonal zulässig.

4. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbauten Flächen ausgeschlossen. Die Versorgungsflächen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

5. Vergnügungsstätten sind gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 sowie § 18 BauNVO darf die Oberkante Traufkante/Abkantung der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude max. 8 m über den jeweiligen festgesetzten Bezugspunkt liegen. Als Oberkante Traufkante/Abkantung gilt der Schrägpunkt der Außenwand der Oberkante der Dachhaut.

6. Gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 sowie § 18 BauNVO darf die Oberkante Traufkante/Abkantung der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude max. 8 m über den jeweiligen festgesetzten Bezugspunkt liegen. Als Oberkante Traufkante/Abkantung gilt der Schrägpunkt der Außenwand der Oberkante der Dachhaut.

7. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gelten für die privaten Grundstücke folgende Festsetzungen zur Grundgestaltung:

a) Umfassen der Grundstücke

Aus der festgelegten GRZ resultieren nicht bebauter bzw. nicht bebaubarer Flächenanteil von 20% der Grundstücksfläche. Diese 20 % sind

- mindestens zur Hälfte mit Laubbäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Freigelegte Baumrunden können zur Anwendung kommen.
- Traubenecke, Stelecke, Bergahorn, Hartriegel, Vogelbeere, Sandbirne, Zitterpappel, Salweide, Hasel, Weißdorn, Hundsrösche, Schlehe, Faulbaum.
- Nadelgehölze können nicht zur Anwendung.
- Auf nicht versiegelten Flächen erfolgt pro bebaubarer 300 qm Fläche die Bepflanzung und Erhaltung eines Laubbäum-Hochstammes (keine Alnerovogelbeere, Stammumfang 16-18 cm).

b) Pflanzfläche

Die Pflanzfläche ist durch die Anpflanzung von Laubbäumen-Hochstämmen (keine Alnerovogelbeere) im Abstand von mind. 2 x 2 m in mind. 2 x 2 m großen Pflanzflächen zu begrünen. Die Reihen sind gegenüberliegend einzuweisen. Die Bäume sind in ihrer Anhöhe um max. 2 m versetzbar.

c) Gestaltungszone

Die Grundstücksbereiche in jeweils 6 m Breite nördl. und südlich der Erschließungsstraße des Plangebietes sowie ein an die Geschoß-Tafelgrenze angrenzender 5 m breiter Streifen der Sondergebietsfläche sind mindestens zu 50 % zu begrünen.

d) Dachentwässerung

Auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sowie sonstiges nicht verunreinigtes Regenwasser ist - sofern nicht die Bauvorschriften entgegenstehen - auf geeigneten Flächen innerhalb des Grundstückes anzunehmen bzw. zu versickern. Ausnahmen hiervon sind nur dann nach Landeswassergesetz vorgesehene Rahmen zulässig.

e) Dachbegrünung

Mindestens 50% der erdberührenden Dachflächen sind zu begrünen (keine Alnerovogelbeere). Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Sofern eine Begrünung aus konstruktiven Gründen nicht möglich ist, sind ersatzweise gleichwertige Maßnahmen auf dem Grundstück zulässig.

f) Fassadenbegrünung

West- und Südfassaden sind auf mind. 50% der Fläche mit Kletter- Kriech- oder Rankpflanzen zu begrünen. Hierzu erfolgt die Anpflanzung und Erhaltung von mindestens einem Exemplar pro bebaubare 10 qm der jeweiligen Fassadenlänge.

g) Pflege

Die Unterhaltung und Pflege der auf privaten Flächen gelegenen Anpflanzungen obliegt den Grundstückseigentümern und auf Dauer zu gewährleisten. Hierbei handelt es sich in erster Linie um die übliche Anpflege- und Unerhaltungspflege der angepflanzten Gebilde.

h) Erschließung/Versorgung

Die Erschließungsstraße ist mit Linden-Hochstämmen (Tilia Cordata, Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm) in mind. 2 x 2 m großen Pflanzflächen zu begrünen. Die Reihen sind gegenüberliegend einzuweisen. Die Bäume sind in ihrer Anhöhe um max. 2 m versetzbar.

Der Baukörper für die niederspannungselekt. Versorgung ist vom Versorgungsleiter innerhalb der festgesetzten Fläche zu begrünen.

9. Gem. § 9 Abs. 3 Bundesverursachergesetz obliegen die geplanten Kompensationsflächen in ihrer Fertigstellung, Entwicklung und Pflege demjenigen Eigentümer, in dessen in einem städtebaulichen Vertrag geneigt.

Gem. § 9 Abs. 3 Satz 4 i. V. m. § 9 Abs. 4 (BauNVO) werden die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffsträgern zugerechnet. Von den unter § 8 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Vermeidungsmöglichkeiten ist der zulässige Grundfläche im Sinne von § 9 Abs. 2 BauNVO als geltender Maßstab für die Zurechnung der ersatzfähigen Kosten anzuwenden.

10. Immissionsschutz

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird der zulässige lärmbezogene Schallleistungspegel tags auf LW = 55 dBA und nachts auf LW = 41 dBA pro qm Grundstücksfläche begrenzt.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Für Baubestimmungen sind Schallschutzwerte der Tabelle 6 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu berücksichtigen.

Tabelle 6 der DIN 4109

Lärmpegelbereich	Mittelwertpegel Ln	Schallschutzwerte für Außenlärm in Wohnungen (Binn-Ln) im geflügelten, beidseitig abschirmenden Schallschutzwert (des gesamten Außenwands)
I	50 - 55 dBA	30
II	56 - 60 dBA	30
III	61 - 65 dBA	35
IV	66 - 70 dBA	35
V	71 - 75 dBA	40
VI	76 - 80 dBA	40
VII	> 80 dBA	> 40

11. Festsetzungen gem. § 86 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

a) Fassadengestaltung

Die Fassadenteile sind in einem weißel, weiß-beigen oder weiß-grau Farbton (Farbton nach RAL 1013, 1014, 1015, 7025, 9001, 9002, 9003, 9010 und 9018) zu gestalten. Im untergeordneten Rahmen (max. 25% und andere Fassadengliedernde Flächen zulässig) Ausprägungen sind Teilbereiche der Fassadengliederung. Die Fassadengliederung ist ohne Zustimmung der VEW Energie AG weder erhöht noch abgeändert werden. Bäume und Sträucher müssen so montiert gehalten, erforderlichenfalls auch entfernt werden, daß die Mindestabstände zu den Leitstrahlen (DNV 100) jederzeit eingehalten wird.

Der Ballustragen des Balkons sind im Schutzstreifenbereich eine Höhe von 6,0 m über dem darunter liegenden Gelände nicht überschreiten. Sollte der Zaun nicht in einer kunststoffarmierten Ausführung sein, muß eine geeignete Erdungsanlage in den Plänen mitliegend werden.

b) Dachgestaltung

Die Dachneigung ist im GE-Gebiet bis zu 22 Grad und im SO-Gebiet bis zu 38 Grad zulässig. Stützgerüste sind allgemein zulässig.

Die Planunterlagen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Sie entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungverordnung vom 18.12.1999.	Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde der Rat der Stadt Schwerte am 05.06.1992 beauftragt, diesen Bebauungsplan aufzustellen.	Der Rat der Stadt Schwerte hat am 16.12.1992 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.	Der Rat der Stadt Schwerte hat am 16.12.1992 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.	Der Rat der Stadt Schwerte hat am 16.12.1992 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.	Der Rat der Stadt Schwerte hat am 16.12.1992 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.	Der Rat der Stadt Schwerte hat am 16.12.1992 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.	Der Rat der Stadt Schwerte hat am 16.12.1992 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.	Der Rat der Stadt Schwerte hat am 16.12.1992 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.	Der Rat der Stadt Schwerte hat am 16.12.1992 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.	Der Rat der Stadt Schwerte hat am 16.12.1992 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.	Der Rat der Stadt Schwerte hat am 16.12.1992 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.	Der Rat der Stadt Schwerte hat am 16.12.1992 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Schwerte, 05.06.1992	Schwerte, 21.12.1992	Schwerte, 16.12.1992	Schwerte, 10.02.1993	Schwerte, 22.02.1993	Schwerte, 30.03.1995	Schwerte, 19.12.1995	Schwerte, 21.03.1996	Schwerte, 05.06.1996				
L.S.	L.S.	L.S.	L.S.	L.S.	L.S.	L.S.	L.S.	L.S.				
Ludwig öffentl. best. Verm.-Ing.	gez. Kluger Techn. Beigeordneter	gez. Thiele Ratmitglied	gez. Kluger Techn. Beigeordneter	gez. Kluger Techn. Beigeordneter	gez. Kluger Techn. Beigeordneter	gez. Kluger Techn. Beigeordneter	gez. Kluger Techn. Beigeordneter	gez. Kluger Techn. Beigeordneter	gez. Kluger Techn. Beigeordneter	gez. Kluger Techn. Beigeordneter	gez. Kluger Techn. Beigeordneter	gez. Kluger Techn. Beigeordneter

**Stadt Schwerte**

Gemarkung Geisecke  
Flur(en) 1  
**Bebauungsplan Nr. 151**  
"Gewerbepark Geisecke"  
M. 1 : 1000  
Übersichtsplan M. 1 : 10000

**Rechtsgrundlagen:**  
Baugesetz (BauGB) vom 8. Dezember 1986 in der zur Zeit geltenden Fassung  
Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23. Januar 1990 in der zur Zeit geltenden Fassung  
Baubehörde 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