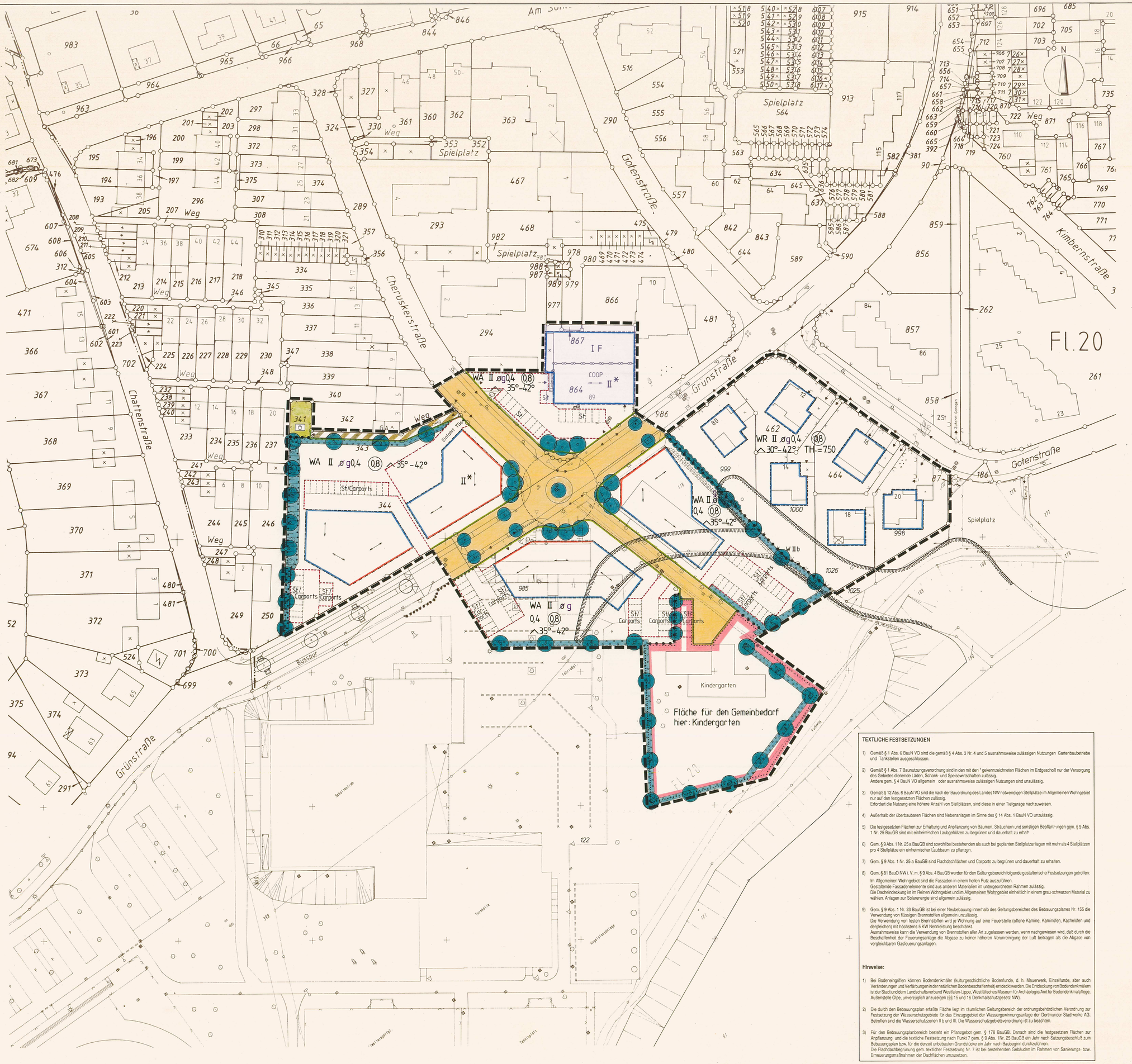


ZEICHENERKLÄRUNG

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 — Zahl der Vollgeschosse §§ 16 (2) und § 17 (4) BauNVO
- II. Höchstgrenze
- II-III Mindestgrenze - Höchstgrenze
- 0,4 Grundflächenzahl §§ 16 (2), 17 (1) und (2) BauNVO
- (0,8) Höchstmaß — Geschoßflächenzahl §§ 16 (2), 17 (1) und (2) BauNVO
- (0,6)-(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
- ø abweichende Bauweise § 22 BauNVO
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- E,D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- G 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 m² 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)
- 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)
- 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)
  - Wall H:
  - Wand H:
- Lärmschutzvorkehrungen (passiv) entsprechend den Festsetzungen in Textform
- Bezeichnung gemäß § 172 (1) BauGB
- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (s. auch Festsetzungen in Textform)

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

- FD Flachdach
- SD Satteldach
- ≥ 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)
- E Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- S 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 Mülligefäßen
- EG Erdgeschoß
- OG Obergeschoß
- DG Dachgeschoß

Bestand

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

Stadt Schwerte

Gemarkung Schwerte

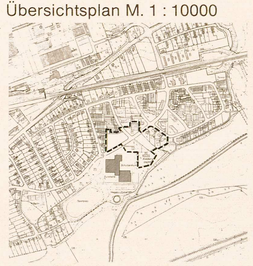
Flur(en) 20

Bebauungsplan Nr. 155

„Dienstleistungszentrum Gänsewinkel"

M. 1 : 500

Übersichtsplan M. 1 : 10000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauN VO sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

2) Gemäß § 1 Abs. 7 Baunutzungsverordnung sind in den mit den * gekennzeichneten Flächen im Erdgeschoß nur der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften zulässig.
Andere gem. § 4 BauN VO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

3) Gemäß § 12 Abs. 6 BauN VO sind die nach der Bauordnung des Landes NW notwendigen Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet nur auf den festgesetzten Flächen zulässig.
Erfordert die Nutzung eine höhere Anzahl von Stellplätzen, sind diese in einer Tiefgarage nachzuweisen.

4) Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauN VO unzulässig.

5) Die festgesetzten Flächen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind mit einheimischen Laubgehölzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

6) Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind sowohl bei bestehenden als auch bei geplanten Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen pro 4 Stellplätze ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

7) Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind Flachdachflächen und Carports zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

8) Gem. § 81 BauO NW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB werden für den Geltungsbereich folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Fassaden in einem hellen Putz auszuführen.
Gestaltende Fassadenelemente sind aus anderen Materialien im untergeordneten Rahmen zulässig.
Die Dacheindeckung ist im Reinen Wohngebiet und im Allgemeinen Wohngebiet einheitlich in einem grau-schwarzen Material zu wählen. Anlagen zur Solarenergie sind allgemein zulässig.

9) Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB ist bei einer Neubebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 155 die Verwendung von flüssigen Brennstoffen allgemein unzulässig.
Die Verwendung von festen Brennstoffen wird je Wohnung auf eine Feuerstelle (offene Kamine, Kaminöfen, Kachelöfen und dergleichen) mit höchstens 5 KW Nennleistung beschränkt.
Ausnahmsweise kann die Verwendung von Brennstoffen aller Art zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß durch die Beschaffenheit der Feuerungsanlage die Abgase zu keiner höheren Verunreinigung der Luft beitragen als die Abgase von vergleichbaren Gasfeuerungsanlagen.

Hinweise:

1) 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 Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

2) 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 sind die Wasserschutzzonen II b und III. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

3) Für den Bebauungsplanbereich besteht ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und die textliche Festsetzung nach Punkt 7 gem. § 9 Abs. 1Nr. 25 BauGB ein Jahr nach Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke ein Jahr nach Baubeginn durchzuführen.
Die Flachdachbegrünung gem. textlicher Festsetzung Nr. 7 ist bei bestehenden Gebäuden im Rahmen von Sanierungs- bzw. Erneuerungsmaßnahmen der Dachflächen umzusetzen.

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, 22.01.1992

L.S.

gez.
Ludwig
öffentl. best. Verm.-Ing.

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes.

Schwerte, 16.06.1992

L.S.

gez.
Kluge
Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt Schwerte hat am 08.07.1992 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Schwerte, 15.07.1992

L.S.

gez.
Sobelat
Bürgermeister

gez.
Seelig
Ratsmitglied

Der Beschluß über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 28.01.1993 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Schwerte, 04.02.1993

Der Stadtdirektor
In Vertretung

L.S.

gez.
Kluge
Techn. Beigeordneter

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am 15.01.1992 ortsüblich bekanntgemacht und am 22.01.1992 durchgeführt worden.

Schwerte, 30.01.1992

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 20.02.1992.

Schwerte, 25.02.1992

Der Stadtdirektor
In Vertretung

L.S.

gez.
Kluge
Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt Schwerte hat am 16.12.1992 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 18.01.1993 benachrichtigt.

Schwerte, 25.01.1993

L.S.

gez.
Sobelat
Bürgermeister

gez.
Thiele
Ratsmitglied

Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanentwurfes mit der zugehörigen Begründung ist am 28.01.1993 ortsüblich bekanntgemacht worden und erfolgte in der Zeit vom 08.02.1993 bis 10.03.1993 einschließlich.

Schwerte, 15.03.1993

Der Stadtdirektor
In Vertretung

L.S.

gez.
Kluge
Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt Schwerte hat am 24.11.1993 diesen Bebauungsplan mit den gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in rot eingetragenen Änderungen bzw. Ergänzungen vom 16.06.1992 gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung NW als Satzung beschlossen sowie die Begründung hierzu.

Schwerte, 29.11.1993

L.S.

gez.
Sobelat
Bürgermeister

gez.
Becker
Ratsmitglied

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 BauGB angezeigt worden.
Az.: 35.2.1 - 2.4 - UN - 1/94

Arnsberg, 29.03.1994

Der Regierungspräsident
Im Auftrage

gez.
Krusat

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

Schwerte, 04.05.1994

Der Stadtdirektor
In Vertretung

L.S.

gez.
Kluge
Techn. Beigeordneter

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 26. Juni 1984 in der zur Zeit geltenden Fassung
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) vom 13. August 1984 in der zur Zeit geltenden Fassung
Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 in der zur Zeit geltenden Fassung