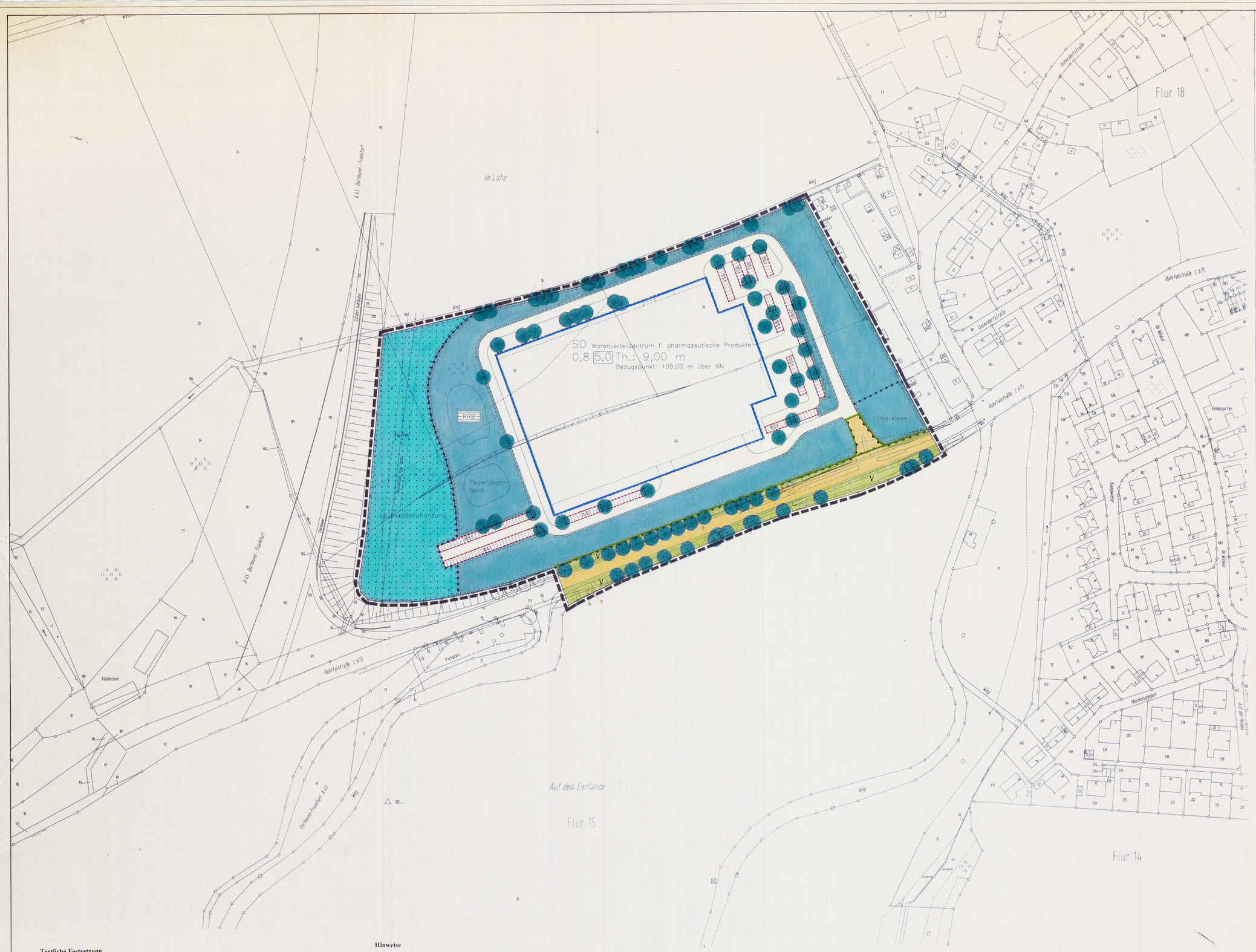


ZEICHENERKLÄRUNG

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 / 2 Wo) Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

Zahl der Vollgeschosse § 16 (2) und § 16 (4) BauNVO:
- (II) zwingend
- II Höchstgrenze
- II-III Mindestgrenze - Höchstgrenze

Geschoßflächenzahl §§ 16 (2), 17 (1) und (2) BauNVO:
- 0,4 Grundflächenzahl §§ 16 (2), 17 (1) und (2) BauNVO
- (0,8) Höchstmaß
- (05) - (07) 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
- o abweichende Bauweise § 22 BauNVO
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- A 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)
- 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 Mülltonnenstandplatz
- 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)
- 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)
  - GSt Gemeinschaftsstellplätze
  - TGa Gemeinschaftsgaragen
  - 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)
  - WGII M: | WGIII M:
- Lärmschutzvorkehrungen (passiv) entsprechend den Festsetzungen in Textform

Bezeichnung gemäß § 172 (1) BauGB

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

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

- FD Flachdach
- SD Satteldach
- 25-35° 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)
- 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 Mülleimern
- EG Erdgeschoß
- OG Obergeschoß
- DG Dachgeschoß

Bestand

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

Textliche Festsetzung

1. Gemäß §11 Abs. 2 BauNVO sind in dem SO-Gebiet – Warenverteilzentrum – nur Betriebe zulässig, die den Vertrieb von in Apotheken erhältlichen Produkten wie z.B. Arzneimittel, Kosmetika, Hygieneartikel, Verbandstoffe etc. betreiben.
2. Gemäß § 11 Abs. 2 der BauNVO ist eine Wohnnutzung im SO - Gebiet nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zulässig.
3. Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 sowie § 18 BauNVO darf die Oberkante Traufe / Atika / Brüstung der zur errichtenden baulichen Anlagen maximal 9,00 m über dem festgesetzten Bezugspunkt (109,00 ü. NN) liegen. Als Oberkante Traufe / Atika / Brüstung gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
4. Der Sichtwinkelbereich ist von Sichthindernissen über 0,70 m, bezogen auf Oberkante Fahrbahn, freizuhalten.
5. Gemäß §11 Abs. 2 BauNVO sind Anlagen und Betriebe, die wassergefährdende Stoffe, Abwasser oder Kühlwasser abstoßen und in denen regelmäßig mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ausgeschlossen.

Hinweise

1. Die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Aufnahme der Betriebstätigkeit durchzuführen. Grundlage hierfür bildet der zum Bebauungsplan erstellte Grünordnungsplan.
2. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, entdeckt werden. Die Endeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Schwerte und dem Landschaftsverband Westfalen Lippe, Westf. Museum für Archaologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15,16 Denkmalschutzgesetz NW).
3. 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 II. Die Wasserschutzgebietsverordnung der Dortmunder Stadtwerke, sowie die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) ist zu beachten. Die Bestimmungen des § 2 der WSchGVO sind zu beachten. Unzulässig sind wassergefährdende Anlagen und Einrichtungen.
4. Weist bei Bodeneingriffen der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und zur Untersuchung der Baugrube der Staatliche Kampfmittelraumdienst zu verständigen.
5. Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Bereich des Bebauungsplangebietes wiederzuverwerten. Soweit eine Verwertung von nicht verunreinigtem Bodenaushub nicht möglich ist, ist das Material gemäß der Abfallentsorgungssatzung für den Kreis Unna zu entsorgen.
6. Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der freien Strecke der L 675 derart ansprechen können, daß die Verkehrssicherheit leidet (Leucht- oder Blinkwerbung) sind unzulässig.

Die Planunterlage stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein. Sie entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Schwerte, 20.02.1996

L.S.

gez. Kluge
Techn. Beigeordneter
öffentl. best. Verm.-Ing.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes.

Der Ausschuß für Planung, Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr des Rates der Stadt Schwerte hat am 21.03.1996,* **gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.**
* der Rat der Stadt Schwerte am 06.11.1996

Schwerte, 12.03.1997

L.S.

Wolff (f)
Vorsitzender
gez. Vickermann
Ausschußmitglied

Der Beschluß über die Aufstellung diese Bebauungsplanes wurde am 12.06.1997 **gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.**

Schwerte, 19.06.1997

Der Stadtdirektor
In Vertretung

L.S.

gez. Kluge
Techn. Beigeordneter

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am 12.11.1997 **ortsüblich bekanntgemacht und am** 20.11.1997 **durchgeführt worden.**

Schwerte, 24.11.1997

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 18.11.1997.

Schwerte, 24.11.1997

Der Stadtdirektor
In Vertretung

L.S.

gez. Kluge
Techn. Beigeordneter

Der Planungs- und Umweltausschuß des Rates der Stadt Schwerte hat am 12.03.1998 **beschlossen, diesen Plan mit der zugehörigen Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden davon gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom** 06.04.1998 **benachrichtigt.**

Schwerte, 08.04.1998

L.S.

Wolff (f)
Vorsitzender
gez. Bargmann
Ausschußmitglied

Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanentwurfes mit der zugehörigen Begründung ist am 02.04.1998 **ortsüblich bekanntgemacht worden und erfolgte in der Zeit vom** 14.04.1998 **bis** 13.05.1998 **einschließlich.**

Schwerte, 20.05.1998

Der Stadtdirektor
In Vertretung

L.S.

gez. Kluge
Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt Schwerte hat am 18.06.1998 **diesen Bebauungsplan mit den gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in lila eingetragenen Änderungen und Ergänzungen vom** 20.05.1998 **gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung NW als Satzung beschlossen sowie die Begründung hierzu.**

Schwerte, 30.06.1998

L.S.

gez. Sobelat
Bürgermeister
gez. Segref
Ratsmitglied

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt worden.
Az.: 35.2.1 - 2.4 - UN - 2/98

Arnsberg, 11.09.1998

Die Bezirksregierung
Im Auftrage

L.S.

gez. Boehmer
.....

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Auslegung dieses Bebauungsplanes sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.09.1998 **ortsüblich bekanntgemacht worden.**

Schwerte, 25.09.1998

Der Stadtdirektor
In Vertretung

L.S.

gez. Kluge
Techn. Beigeordneter

Stadt Schwerte

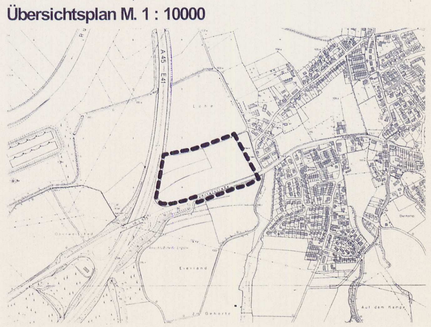
Gemarkung Ergste

Flur(en) 15, 17

Bebauungsplan Nr. 159 "Warenverteilzentrum"

M. 1 : 1000

Übersichtsplan M. 1 : 10000



Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 in der zur Zeit geltenden Fassung
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 in der zur Zeit geltenden Fassung
Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 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
Landeswassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen (LWG) vom 25. Juni 1995 in der zur Zeit geltenden Fassung
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO) vom 14. Juli 1994 in der zur Zeit geltenden Fassung