

Der mit rosa Folie überdeckte Teil dieses Bebauungsplanes wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes, die am 28.02.2012 rechtskräftig wurde, ersetzt. Schwerte, 21.03.2012
Der Bürgermeister
Im Auftrage
L.S.
gez. Mork
Fachdienstleiter

Villigst
Flur 6



GE II
0,8 1,6
DN 0° - 25°
TH = 9,00m

GE II
0,8 1,6
DN 0° - 25°
TH = 9,00m

GE II
0,8 1,6
DN 0° - 25°
TH = 9,00m

Der mit orangener Folie überdeckte Teil dieses Bebauungsplanes wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes, die am 28.02.2012 rechtskräftig wurde, ersetzt. Schwerte, 21.03.2012
Der Bürgermeister
Im Auftrage
L.S.
gez. Mork
Fachdienstleiter

Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 8 in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO wird das Gewerbegebiet bezüglich seiner Zulässigkeit von Betrieben gegliedert. Grundlage für die Gliederung ist die dem RfErl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (Abstandsbau) vom 02.04.1998 beigefugte Abstandstabelle.
 - Eingeschränktes Gewerbegebiet: In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind nicht zugelassen Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I - V der Abstandstabelle zum Abstandsbau und vergleichbare Anlagen. Gem. § 31 (1) BauGB können ausnahmsweise die unter der Abstandsklasse V der Abstandstabelle aufgeführten Anlagen zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zugelassen Anlagen zulässigen Emissionen nicht überschreiten.
- Gemäß § 8 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Betriebe unzulässig:
 - Tankstellen und Waschanlagen
 - Vergnügungstätten
 - Einzelhandelsbetriebe
 - Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind die zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal auf maximal zwei Wohnungen je Gewerbebetrieb begrenzt. Betriebsbezogene Wohnungen sind nur in baulichem Zusammenhang mit dem Betriebsgebäude zulässig.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen.
- Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 sowie § 18 BauNVO darf die Oberkante Trauf-/Attika/Büstung der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude 9 Meter nicht überschreiten. Als Bezugspunkt wird für das jeweilige Baugrundstück 30 cm über der endgültigen Ausbuchtung der Erschließungsstraße festgesetzt. Maßgebend für den Bezugspunkt ist die Mittelachse des Baugrundstückes rechtswinklig gemessen auf die Erschließungsstraße. Als Oberkante Trauf-/Attika/Büstung gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachstuhl. Für untergeordnete Bauteile kann ausnahmsweise bei technischen Notwendigkeiten (z.B. Kranbahnen) von der Traufhöhebegrenzung abgewichen werden.
- Entlang der freien Strecke der L 648 dürfen keine Zu- oder Ausfahrten erfolgen.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gelten für die privaten Grundstücke folgende Festsetzungen zur Grüngestaltung:
 - unüberbaubare / unbefestigte Flächen: Aus der festgesetzten GRZ resultiert ein nicht bebaubarer bzw. nicht befestigter Flächenanteil von 20 % der Grundstücksfläche. Diese 20 % sind mindestens zur Hälfte mit Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf den verbleibenden nicht bebaubaren bzw. befestigten Flächen erfolgt pro begonnener 300 qm Fläche die Bepflanzung und Erhaltung eines Laubbaum - Hochstammes.
 - Parkplätze: Parkplätze sind durch die Anpflanzung und Erhaltung von Laubbaumhochstämmen in mindestens 2 x 2 Meter großen Pflanzflächen mit Bäumen zu überstelen (pro 5 Stellplätze 1 Baum).
 - Pflege: Die Unterhaltung und Pflege der auf privaten Flächen gelegenen Anpflanzungen obliegt den Grundstückseigentümern und ist auf Dauer zu gewährleisten. Bei der Ausführung der gründerischen Festsetzungen ist der zu diesem Bebauungsplan erstellte Grünordnungsplan zu beachten.
- Erschließung: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a ist die Erschließungsstraße mit Laubbaumhochstämmen (Stammumfang 18 cm) in mindestens 2 x 2 Meter großen Pflanzflächen zu begrünen. Erweisen sich die Baumanpflanzungen bei der Planung der zukünftigen Grundstücks- bzw. Ausfahrten als problematisch, können die Bäume in ihrer Achse verschoben werden. Der zu diesem Bebauungsplan erstellte Grünordnungsplan ist zu beachten.
- Festsetzungen gemäß § 86 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB:
 - Dachgestaltung: Die Dachneigung beträgt im gesamten Geltungsbereich zwischen 0 - 25°. Solaranlagen sind allgemein zulässig.
 - Einziehung: Einfriedigungen sind nur in Form von Zäunen, Maschendraht / Stahlgitter bis zu einer Gesamthöhe von 2,0 Meter über Erdoberfläche zulässig. Sie sind mit bodennahen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen einzugrünen.
- Werbeanlagen: Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig und dürfen die zulässige Traufhöhe nicht überschreiten. Beilichtreife Schriftzüge, filigrane Einzelbuchstaben oder Firmenlogos sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 Meter zulässig. Mehrere übereinander angeordnete Schriftzüge sind unzulässig. Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem und laufendem Licht. Alle nicht an Gebäuden angebrachte Werbeanlagen sind im Eingangs- und Zufahrtsbereich eines Betriebes unterzubringen und dürfen in ihrer oberen Begrenzung einen Abstand von 2,0 Meter über Gelände nicht überschreiten.

Hinweise

- Die durch den Bebauungsplan erfasste Fläche liegt im räumlichen Geltungsbereich der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung der Wasserschutzgebiete für das Einzugsgebiet der Wasserschutzgewinnungsanlagen der Dortmunder Energie und Wasser. Betroffen ist die Wasserschutzzone II a. Die Wasserschutzgebietsverordnung der Dortmunder Stadtwerke AG sowie die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RISWag) ist zu beachten.
- Weist bei Bodeneingriffen der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gesteinsreste beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und zur Untersuchung der Baugrube der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
- Für den Bebauungsplan gilt ein Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB. Die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und die textlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind spätestens ein Jahr nach Baubeginn durchzuführen.
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmaler (kulturgebietliche Bodendenkmale), d. h. Mauerwerk, Einzel- oder auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälische Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW).
- 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 Abfallstörungsatzung für den Kreis Unna zu entsorgen.
- Entlang der L 648 (Rote-Haus-Straße), im Bereich des Zu- und Ausfahrtsverbotes, ist zur Vermeidung illegaler Zugänge und Zufahrten aufgrund von § 10 BauNVO die lückenlose Einfriedigung ohne Tür und Tor sicherzustellen.
- Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der freien Strecke der L 648 direkt ansprechen können, sind die Verkehrsregelung (Leucht- oder Blinkwerbung), sind unzulässig.
- Die vorhandenen Sichtfelder von der Gewerbegebietszufahrt zur L 648 sind mit 10 x 110 m für die Annäherung mit einer Nutzungsbeschränkung zwischen 0,8 und 2,50 m Höhe, bezogen auf das jeweilige Fahrbahniveau festgesetzt.

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)

GE Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)

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

II Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl (§§ 16 Abs. 2, 17 Abs. 1 und 2 BauNVO)

1,6 Höchstmaß des Geschosflächenzahl (§§ 16 Abs. 2, 17 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Überbaubare Flächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung F+R Fuß + Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Nachrichtliche Darstellungen

Sichtwinkel

Versorgungsfläche, Fläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, sowie Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 12, 13 und 14 BauGB)

Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

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

oberirdisch unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

Öffentliche Grünfläche

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

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

TH = 9,00m Traufhöhe

DN 0° - 25° Dachneigung

III. Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

Bestandsdarstellung

Vorhandene Bebauung, Hauptgebäude

Vorhandene Bebauung, Nebengebäude

Grundstücksgrenzen mit Grenzzeichen

Flurstücksnummer

Villigst Flur 6

Gemarkung und Flurbestimmung

Vorhandene Böschung

Vorhandener Zaun

Vorhandene Nutzungsartengrenze

vorh. Baum

Straßenname

Grünland

Gartenland

Wiese, Nass

Laub- und Nadelwald

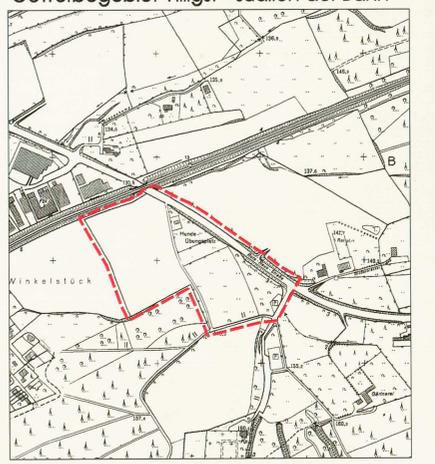
Laubwald

Stadt Schwerte

Gemarkung Villigst Flur 6 M: 1: 500

Bebauungsplan Nr. 164

"Gewerbegebiet Villigst - südlich der Bahn"



Rechtsgrundlagen

Übersichtsplan M. 1: 5000

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 in der zur Zeit geltenden Fassung
- BauNVO (BauNVO) vom 23. Januar 1999 in der zur Zeit geltenden Fassung
- Planzonenverordnung (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

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|--|---|--|---|---|---|---|
| <p>Die Planunterlage stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein. Sie entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorschrift vom 18.12.1990.</p> <p>Soest, 23.11.2000 L.S. gez. Ludwig öffentl. best. Verm.-Ing.</p> | <p>Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes.</p> <p>Schwerte, 23.11.2000 L.S. gez. Kluge Techn. Beigeordneter</p> | <p>Der Planungs- und Umweltausschuß, des Rates der Stadt Schwerte hat am 17.02.2000 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.</p> <p>Schwerte, 23.11.2000 L.S. gez. Ethling Vorstandszug</p> | <p>Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 16.02.2000 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Schwerte, 23.11.2000 L.S. gez. Kluge Techn. Beigeordneter</p> | <p>Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am 16.02.2000 ortsüblich bekanntgemacht und am 17.02.2000 durchgeführt worden.</p> <p>Schwerte, 23.11.2000 L.S. gez. Kluge Techn. Beigeordneter</p> | <p>Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 11.02.2000.</p> <p>Schwerte, 23.11.2000 L.S. gez. Kluge Techn. Beigeordneter</p> | <p>Der Planungs- und Umweltausschuß des Rates der Stadt Schwerte hat am 17.05.2000 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 26.05.2000 benachrichtigt.</p> <p>Schwerte, 23.11.2000 L.S. gez. Ethling Vorstandszug</p> | <p>Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanentwurfes mit der zugehörigen Begründung ist am 25.05.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden und erfolgte in der Zeit vom 05.06.2000 bis 04.07.2000 schriftlich.</p> <p>Schwerte, 23.11.2000 L.S. gez. Kluge Techn. Beigeordneter</p> | <p>Der Rat der Stadt Schwerte hat am 08.11.2000 diesen Bebauungsplan mit den gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in ille eingetragenen Änderungen und Ergänzungen vom gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung NW als Satzung beschlossen sowie die Begründung hierzu.</p> <p>Schwerte, 23.11.2000 L.S. gez. Sackelohr Bürgermeister</p> | <p>Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 16 Abs. 2 BauGB genehmigt worden.</p> <p>Amsberg, Dir. Bezirksregierung Im Auftrage</p> | <p>Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Auslegung dieses Bebauungsplanes sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 05.04.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.</p> <p>Schwerte, 06.04.2001 L.S. gez. Kluge Techn. Beigeordneter</p> |
|---|---|---|---|--|---|--|---|---|---|---|