



Textliche Festsetzung

A Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften
1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Gewerbegebiete (GE) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 8 BauNVO)
Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblichen bestehenden Gewerbebetrieben. Für die Gewerbegebiete GE 1 bis GE 3 wird festgelegt:
Allgemein zulässig sind (§ 8 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO):
• Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sofern sie den Festsetzungen gemäß Nr. 1.2 und 1.3 nicht widersprechen.
• Geschäfte-, Büro- und Verwaltungsgelände.
Nicht zulässig sind (§ 8 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5, 9 BauNVO):
• Einzelhandlungen aller Art,
• Tankstellen,
• Anlagen für sportliche Zwecke.
Nicht zulässig sind (§ 8 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):
• Wohnungen für Arbeits- und Berufsständlerinnen sowie für Betriebsleiter und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und am gegenüber in Grundstücke und Baunummer untergeordnet sind,
• Anlagen für kulturelle, kulturelle und gesellschaftliche Zwecke,
• Vergrößerungsanlagen.
Ausnahmsweise zulässig sind (§ 8 Abs. 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):
• Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil und im betrieblichen Zusammenhang von Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieben oder Service- und Dienstleistungen bis zu einem Anteil von 10 % der Bruttoverkaufsfläche des jeweiligen Betriebes, maximal jedoch 100 m² Verkaufsfläche mit nur nicht-zentraleverarbeitenden Sortimenten gem. der Sortimentsliste für die Stadt Schwerte (Einzelhandelskonzept 2014, s. Nr. 11).
1.2 Gliederung der Baugelände gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO: Festsetzungen zum vorbeugenden Immissionsschutz (§ 1 Abs. 4 i. V. m. 9 BauNVO)
Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 bis § 9 BauNVO in die Baugelände GE 1 bis GE 3 gegliedert.
Gemäß § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO sind in den Gewerbegebieten Betriebe, Anlagen und Einrichtungen nur zulässig, wenn die nachfolgenden festgesetzten Zulassungsverordnungen erfüllt werden. Grundlage der Festsetzung ist die Abstandsliste des Bundesinstitutes für Umwelt und Naturschutz mit Einzelhandels- und Verbraucherschutz, Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbebetrieben und Wohngebieten im Rahmen der Bauplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände* (Abstandsliste NRW vom 04. Juni 2007, Anlage 1, Abstandsliste 2007, MB, für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 20 vom 12. Oktober 2007, S. 699 ff., s. Anhang zur Begründung).
• dem als Gewerbegebiet GE 1 gegliederten Gebiet sind Anlagen und Betriebe der Abstandsclassen VII (100 m-Klasse, lfd. Nr. 200 - 221) sowie die mit „gekennzeichneten Betriebe (Starnchenbetriebe)“ der Abstandsclassen VI (200 m-Klasse, lfd. Nr. 181 - 183, 185, 198, 192, 196),
• den als Gewerbegebiet GE 2 gegliederten Anlagen und Betriebe der Abstandsclassen VII und VI (100 m- und 200 m-Klasse, lfd. Nr. 181 - 221) sowie die mit „gekennzeichneten Betriebe (Starnchenbetriebe)“ der Abstandsclassen VII (100 m-Klasse, lfd. Nr. 200 - 221) sowie die mit „gekennzeichneten Betriebe (Starnchenbetriebe)“ der Abstandsclassen VI (200 m-Klasse, lfd. Nr. 181 - 183, 185, 192, 196),
• den als Gewerbegebiet GE 3 gegliederten Gebieten sind Anlagen und Betriebe der Abstandsclassen VII, VI und V (100 m-, 200 m- und 300 m-Klasse, lfd. Nr. 61 - 221) sowie die mit „gekennzeichneten Betriebe (Starnchenbetriebe)“ der Abstandsclassen VI (200 m-Klasse, lfd. Nr. 181 - 183, 185, 192, 196, 47, 49, 71, 80).
Der dieser Festsetzung zugrunde liegenden Abstandsliste 2007 sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten allgemein zulässig.
Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB in
• dem Gewerbegebiet GE 1 Anlagen und Betriebe der Abstandsclassen VI (200 m-Klasse, lfd. Nr. 161 - 199) ohne „Kernzeichnung“,
• den Gewerbegebieten GE 2 Anlagen und Betriebe der Abstandsclassen V (300 m-Klasse, lfd. Nr. 1 - 160) ohne „Kernzeichnung“,
• den Gewerbegebieten GE 2 Anlagen und Betriebe der Abstandsclassen IV (300 m-Klasse, lfd. Nr. 37 - 40) ohne „Kernzeichnung“
zugelassen werden, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass durch technische, organisatorische oder sonstige Maßnahmen sichergestellt ist, dass keine Gefährdungen, erheblichen Nachteile oder erheblichen Beeinträchtigungen für Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft sowie Kultur- und Naturerbe hervorgehoben werden.
1.3 Betriebsbereiche nach der Störfall-Verordnung (§ 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO)
Ausgeschlossenen innerhalb des Gewerbegebietes GE 1 sind alle Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs sind. Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist. Ausgeschlossenen innerhalb des Gewerbegebietes GE 2 und GE 3 sind alle Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs sind und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe den Klassen I bis IV des gefährlichen, Entzündlichen oder Abstrahlenden Betriebsbereichs nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauplanung - Umsetzung § 50 BImSchG der Kommission für Anlagenrisikoprüfung (Fassung November 2010) zugelassen sind. Entsprechendes gilt für Anlagen, die aufgrund des Gefährdungsrisikos der dort vorhandenen Stoffe den Abstandsclassen I bis IV zuzurechnen sind. Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist.

2 Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 16 - 22 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschosshöhenzahl (GFZ), die maximale Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß gemäß Planentwurf bestimmt.
Die Höhe baulicher Anlagen bzw. Gebäudehöhe (GH) wird gemessen von dem unteren Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante der baulichen Anlage. Der untere Höhenbezugspunkt wird für die
• Gewerbegebiete GE 1 mit 12,0 Meter über Normalhöhennull (m ü. NNH),
• Gewerbegebiet GE 2a mit 12,5 m ü. NNH,
• Gewerbegebiet GE 2b mit 12,3 m ü. NNH,
• Gewerbegebiet GE 2c mit 12,2 m ü. NNH,
• Gewerbegebiet GE 3 mit 12,0 m ü. NNH,
festgelegt.
Die Festsetzung über die Maße baulicher Anlagen betreffen nicht die Schornsteine und Ableitvorrichtungen für Abgase und Abfälle, sofern eine Überschreitung gemäß den Anforderungen der TA Luft notwendig ist.
Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, dürfen die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen um bis zu 1,5 m überschreiten.
3 Bauweise (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
Es wird in Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt mit der Maßgabe, dass in der offenen Bauweise Baukörper mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m zulässig sind.
4 Grünflächensatzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a und b BauGB)
Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen werden als öffentliche und private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die Verkehrsgrünflächen sind öffentliche Grünflächen.
4.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
4.1.1 Erhalt und Entwicklung der Ländereien (M 1)
Die geschützte Ländereien innerhalb der mit M 1 bezeichneten Fläche ist dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Der Gehölzbestand ist fachgerecht und dauerhaft zu pflegen. Bei Ausfall oder Abgang sind die vorhandenen Gehölze gleichwertig und gleichzeitig zu ersetzen und anschließend dauerhaft zu pflegen.
Vorhandene Lücken innerhalb der Allee sind durch Nachpflanzungen so zu schließen, dass die Abstände der Alleebäume untereinander zwischen 10 m und 12 m betragen. Hierfür sind innerhalb der Fläche M 1 sind mindestens 14 neue Linden zu pflanzen. Als Ersatz- und Neupflanzungen sind Linden (*Tilia cordata*) als Alleebäume, als verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 20-25 cm anzupflanzen.
4.1.2 Maßnahmen zum Artenschutz
4.1.2.1 Auflagen von Nestkasten für Fledermäuse
Zur Sützung des Erhaltungszustandes der vorkommenden Zwergfledermaus und weiterer Fledermausarten werden sechs Fledermausnester (Einzelraum-Einlaube) in PE im Bereich der vorhandenen Ländereien innerhalb der mit M 1 bezeichneten Fläche integriert. Beim Aufhängen der Nester sind eine ökologische Bauplanung hinzuzusetzen.
4.1.2.2 Auflagen von Nestkasten für gebäudebewohnende Vogelarten
Zur Sützung des Erhaltungszustandes der randlich vorkommenden Vogelart Hausrotschwanz werden 4 Habhöhlen an Fassaden der Gewerbegebiete integriert. Beim Aufhängen der Nestkasten ist eine ökologische Bauplanung hinzuzusetzen. Eine Habhöhe ist dabei jeweils im Gewerbegebiet GE 1 und GE 2a anzubringen, zwei Habhöhlen sind im Gewerbegebiet GE 3 anzubringen.
4.1.3 Beleuchtung
Für die Außenbeleuchtung sind energieschonende, sparsame Leuchtmittel (z. B. dimmbare, warmweiße LED-Leuchten, Lichttemperatur ≤ 3000 K) zu verwenden, die so weit wie möglich eingeklinkert sind. Der Lichtpunkt soll möglichst niedrig sein und sich im Gebäude befinden, der Lichtabfall soll auf die zu beleuchtenden Objekte ausgerichtet werden. Streulicht ist zu vermeiden.
Außenbeleuchtungsanlagen sind so auszurichten, dass jede Blendwirkung der TA Luft und der BundesausbauBab 1 vermieden wird.
4.1.4 Flächenbefestigung
Befestigte Flächen innerhalb der Gewerbegebiete, von denen keine Gefährdung des Grundwassers ausgeht, sind in einer wasserundurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen.
4.1.5 Unbebaute Flächen bebaubar Grundstücke
Die un bebauten und unversiegelten Flächen bebaubar Grundstücke sind als Grünflächen oder Nutz- bzw. Ziergrößen anzulegen und zu unterhalten).
4.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
4.2.1 Schutzstreifen entlang der Sommerindennalleen (M 2)
Die Flächen innerhalb der mit M 2 bezeichneten Flächen sind zum Schutz der Ländereien mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die Sträucher sind fachgerecht und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzgehölze in gleicher Qualität zu pflanzen. Die zur Auswahl stehenden Arten sowie die Pflanzqualität und die Pflanzweise richtet sich nach den Vorgaben der Pflanzliste 1 (s. Nr. 10-1).

4.2.2 Bepflanzung der Grünflächen (M 3)
Die öffentlichen und privaten Grünflächen, die mit der Maßnahme M 3 gekennzeichnet sind, sind außerhalb der Schutzstreifen und außerhalb des vorhandenen Bewuchses zu bepflanzen. Die Bäume sind Sträucher sind fachgerecht und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzgehölze in gleicher Qualität zu pflanzen.
Die zur Auswahl stehenden Arten sowie die Pflanzqualität und die Pflanzweise richtet sich nach den Vorgaben der Pflanzliste 2 (s. Nr. 10-2).
Die Flächen innerhalb der Schutzstreifen sind mit einer Landschaftsraumgestaltung mit Kräutern einzusenzen.
4.2.3 Straßerrandenbepflanzung (M 4)
Innerhalb der Gewerbegebiete sind entlang der Erschließungsstraße auf der mit M 4 gekennzeichneten Fläche Bepflanzungen mit großblättrigen Bäumen vorzunehmen, zu unterhalten und bei Bedarf gleichwertig zu ersetzen. Die Einzelbäume dürfen einen Baumstammumfang von mindestens 3 x 2 cm und 12 cm für durchwurzelbare Raum einzusenzen.
Zur Auswahl stehenden Arten der Pflanzliste 3 (s. Nr. 10-3).
4.2.4 Dachgestaltung
In den Gewerbegebieten sind die Dächflächen der Büro- und Verwaltungsgelände sowie ähnlich geformte Gebäude zu mindestens 60 % mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substratbau von mindestens 10 cm zu versehen. Die Dächflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter Mischung einzusenzen und mit standortgerechten Stauden und Sedumarten zu bepflanzen. Auch Flächen unter Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind zu begrünen.
4.2.5 Eingrünung von Stellplatzanlagen
Stellplatzanlagen mit mehr als 6 Stellplätzen sind mit Bäumen zu bepflanzen. Pro 6 Stellplätze ist in unmittelbarer Zuordnung ein standortgerechter Laubbau zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Pro Baum ist ein Baumquadrat von mindestens 3 x 2 m und 12 cm für durchwurzelbare Raum einzusenzen.
Zur Auswahl stehenden Arten der Pflanzliste 4 (s. Nr. 10-4).
Sollten Stellplatzanlagen mit Anlagen zur Solarenergiegewinnung oberdeckt werden, entfällt die Verpflichtung, die zu pflanzenden Bäume den Stellplätzen unmittelbar zuzurechnen. Die Bäume müssen in diesen Fällen an anderer Stelle auf dem Grundstück gepflanzt werden.
4.2.6 Bepflanzung des Regenrückhaltebeckens
Das Regenrückhaltebecken ist naturnah auszubilden. Die Böschungen und die das Becken umlaufende Unterhaltungsweg sind mit einer Landschaftsraumgestaltung einzusenzen.
Das Regenrückhaltebecken ist an der Grenze zu den Gewerbegebieten GE 2c und GE 3 einzugrünen. Dazu ist eine mindestens einjährige Strauchhecke zu pflanzen. Die Sträucher sind fachgerecht und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzgehölze in gleicher Qualität zu pflanzen.
Die zur Auswahl stehenden Arten sowie die Pflanzqualität und die Pflanzweise richtet sich nach den Vorgaben der Pflanzliste 2 (s. Nr. 10-2).
5. Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die nutzbarer Dächflächen der Baulichen und baulichen Anlagen innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmodulteile). Werden an dem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf den realisierbaren Solarmodulteile angesetzt werden.
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Es werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Aufteilung in Gehwege und andere Verkehrsflächen hat nur Hinweischarakter. Es werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten bestimmt.
7. Nadrückliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB)
7.1 Bundesfernstraßengesetz und Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen
Hochbauten jeglicher Art, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sind in der 40 m-Anbauverbotszone, gem. § 9 Abs. 1 i. V. m. Abs. 6 FStSt und den Richtlinien zur Werbung im Bundes-Luftverkehr sowie straßenrechtlicher Sicht vom 17. April 1960, umzusetzen.
Werbungsanlagen innerhalb der 100 m Anbauverbotszone (40 - 60 m vom Fahrbahnrand) bedürfen der Zustimmung des Fernstraßenverkehrsamtes. Jede einzelne Werbungsanlage ist gegenüber zu beantragen.
Bauliche Anlagen, die längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m (Anbauverbotszone) gem. § 9 Abs. 2 FStSt, gemessen von äußeren Rand der befahrenen Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, bedürfen der Genehmigung bzw. Zustimmung des Fernstraßenverkehrsamtes.
Über die Anbauverbotszone nach § 9 FStSt hinaus, d. h. auch in einem Abstand von mehr als 100 m vom befestigten Fahrbahnrand, kann für Werbungsanlagen (z. B. Plakate) nach den straßenrechtlichen Vorschriften des § 33 StVO eine Zustimmung des Fernstraßenverkehrsamtes unabhängig sein, sofern die Werbungsanlagen von der Autobahn einzusenzen sind. Bepflanzungsanlagen aller Art, auch an Kränzen und Geländebänken, sind zur Autobahn hinreichend abzugrenzen. Die Leuchtpfeile sind auf Regelhöhe zu begrenzen und die Abschirmung der Leuchten dürfen keine Ausrichtung zur Autobahn aufweisen. Die vertikale Unterkante der Anlagen ist gleichhoch nachzuweisen. Längs der Landesstraße in einer Entfernung von bis zu 40 m, gemessen von äußeren Rand der befahrenen Fahrbahn, bedürfen Baueingriffe von jeder Art der Zustimmung der Verkehrsplanung der zuständigen Genehmigungsstellen der zuständigen der Straßenbaubehörde (§ 25 Abs. 1 StVG-NRW).
Anlage auf Gegenstände zur Erhöhung von Anlagen der Außenwerbung die dazu geeignet sind, den Verkehrsteilnehmer auf der Anlage der L 672 zu lenken sind dem Landesbetrieb Straßenbau NRW zur Zustimmung bzw. Genehmigung gem. 28 StVG NRW zu übersenden.
7.2 Wasserschutzgebiet
Nachrichtlich wird übernommen, dass der gesamte bauliche Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb der Grenzen des Wasserschutzgebietes (WVG) Nr. 451003, Dortmundener Energie- und Wasser (DEW), Zone III), Es gilt die Verordnung der Bezirksregierung Arnsberg „Ordnungsbaunderbehörlicher Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen der Dortmundener Energie- und Wasserversorgung GmbH (DEW) an der Ruhr zwischen Friedenberg, Langschede und Schwerte-Westhofen“ vom 28.02.1998.

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 89 Abs. 1 BauO NRW)
8.1 Dachformen
Alle zulässige Dachformen sind ausschließlich Flachdach zulässig.
8.2 Werbeanlagen
Werbeanlagen dürfen nur an der Stelle der Leistung zulässig und dürfen die jeweilige Traufhöhe um höchstens 1 m überschreiten; Leuchtschilder, Leuchtwerbung, Werbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (Schriftflächen) sind unzulässig. Die Leuchtschilder/Leuchtwerbung dürfen höchstens 3 % der Fassadenfläche umfassen. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.
9. Pflanzlisten
9.1 Pflanzliste 1: Straßerrandenbepflanzung
Pflanzung von standortgerechten Sträuchern
Pflanzqualität und -weise:
• Strauch 2 x verpflanzt
• ohne Ballen
• Größe von mindestens 60 - 100 cm
• Pflanzenabstand in der Reihe 1,0 m, zwischen der Reihe 1,0 m
Zur Auswahl stehende Arten (Deutscher Name - Wissenschaftlicher Name):
• Schwarze Holunder Sambucus nigra
• Pfaffenhütchen Euonymus europaeus
• Hasel Corylus avellana
• Schiele Prunus spinosa
• Hundrose Rosa canina
• Roter Hainbuche Cornus sanguinea
• Weidom Crataegus monogyna
• Gemeiner Schneeball Viburnum opulus
9.2 Pflanzliste 2: Bepflanzung der Grünflächen
Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern
Pflanzqualität und -weise:
• Baum Heister 2 x verpflanzt, mit Ballen, 125 - 150 cm
• Strauch 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Größe von mindestens 60 - 100 cm
• Pflanzenabstand in der Reihe 1,0 m, zwischen der Reihe 1,0 m
Zur Auswahl stehende Arten (Deutscher Name - Wissenschaftlicher Name) und Pflanzqualität:
• Pyramiden-Hainbuche Carpinus betulus 'Fastigiata'
• Feldahorn Acer campestre
• Melaleuque Surtos ur 'argenteifolius'
• Schwarze Holunder Sambucus nigra
• Schiele Prunus spinosa
• Roter Hainbuche Cornus sanguinea
• Hasel Corylus avellana
• Hundrose Rosa canina
• Pfaffenhütchen Euonymus europaeus
• Weidom Crataegus monogyna
9.3 Pflanzliste 3: Straßerrandenbepflanzung
Pflanzung von standortgerechten Bäumen
Pflanzqualität:
• Hochstamm mit Ballen mit Ballen
• mindestens 2 x verpflanzt
• Stammumfang 18 - 20 cm
Zur Auswahl stehende Arten (Deutscher Name - Wissenschaftlicher Name):
• Schmale Stieleiche Quercus robur 'Fastigiata' syn. Quercus robusta Koster
• Pyramidenische Quercus robur 'Fastigiata' syn. Quercus pedunculata 'Fastigiata'
• Dickblättrige Winterlinde 'Tilia cordata Erecta' syn. 'T. cordata Bojler'
• Amerikanische Stadtlinde 'Tilia cordata 'Sprenter'
• Amerikanische Stadtlinde 'Tilia cordata 'Rancher'
• Winterlinde, Stadtlinde 'Tilia cordata 'Rovler'
• Spitzahorn Acer palatinense 'Athenaeuser'
• Blauschneise Fraxinus ombrata
• Dormelose Gleditsie Gleditsia tricanthos 'nemois'
• Grobianer Silberfarn 'Tilia tomentosa 'Reuter'

10. Hinweise
10.1 Schutz von Ver- und Entsorgungseinrichtungen
Eine Überbauung der Schutzstreifen unterirdischer Leitungen ist nicht möglich, das das Errichten von geschlossenen Bauwerken und sonstigen baulichen Anlagen jeglicher Art innerhalb des Schutzstreifens gemäß den für diese Leitungen gültigen Regeln nicht gestattet ist. Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.
Die genaue Lage des Schutzstreifens ist im Baugenehmigungsverfahren zu überprüfen.
Eventuell geplante neue Baumanstände sind gemäß DVGW Merkblatt GW 125 (M) sowie des Merkblattes der Fachgesellschaft für die Anlagenbauwirtschaft e. V., FStSt Nr. 9/01 mit Blick auf die weitere Entwicklung des Stromnetzes zu wählen.
Jeder Baumaßnahme bei der Durchführung im unterirdischen Bereich ist ein öffentlicher und privater Grundstücksbesitzer mit dem Vorhandensein unterirdischer Energie- und Versorgungsanlagen zu rechnen und die erforderliche Sorgfalt zu walten, um deren Beschädigung zu verhindern. Er hat seine Mitarbeiter und Nachbarn entsprechend zu unterweisen und zu überwachen.
10.2 Kampfmitteleinsatz
West bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdrauch auf außergewöhnliche Vererbung hin oder werden verachtete Gegenstände beschützt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmitteleinsatz zu veranlassen.
10.3 Luftbild
Sollten Gebäude, Gebäudeteile oder sonstige bauliche Anlagen eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, so ist in jedem Einzelfall eine Abstimmung mit der Wettbewerbskommission durchzuführen, damit überdeckt werden kann, ob eine Kernzeichnung als Luftbildaufnahme erforderlich ist.
10.4 Denkmalschutz
Die Erkennung von Bodendenkmälern ist gem. §§ 15 - 16 DStGH NW der Stadt Schwerte als Untere Denkmalbehörde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Oldenburg, 4. 57402 Oldenburg unverzüglich anzumelden und die Endbearbeitung der Bodendenkmäler nach dem Landesdenkmalgesetz von 1970 (Bodendenkmälerverordnung) zu beantragen. Der wissenschaftlichen Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen.
10.5 Erhalt der Vegetation und Bodenschicht
Die bebaubaren Flächen von Einsatzstoffen und Bodenmaterialien der Qualitäten Z 1.1, Z 1.2 und Z 2 der LAGA Boden-Richtlinie, Stand 2004 ist für die Herstellung von Trag- und Gründungsflächen aufgrund der jahreszeitlich bedingten geringen Grundwasserpegelstände so wissenschaftlich beurteilt zu beurteilen. Im Zuge von Straßen-, Hochbauarbeiten und Oberflächenerneuerungen dürfen zur Herstellung dieser Schichten deshalb nur natürliche schadstofffreie Baustoffe aus dem Steinbruch Gieselerhagen (südlich) oder Bodenmaterialien der Qualität Z 0 der LAGA Boden-Richtlinie, Stand 2004 eingesetzt werden. Für Geländearbeiten, dürfen aus wissenschaftlicher Sicht ausschließlich natürliche Bodenmaterialien der Qualität Z 0 der LAGA Boden-Richtlinie, Stand 2004 eingesetzt werden.
Für die Verwendung von Materialen mit einer wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Uena, Fachbereich Mobilität, Natur und Umwelt zu beantragen. Mit der Geländearbeitung darf erst nach Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden.
10.6 Entwässerungseinrichtungen der Landesstraße
Die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen der Landesstraße dürfen weder durch Aufschüttungen noch durch Abtragungen beeinträchtigt werden. Wenn sich ein Eingriff in die Entwässerung ergibt, muss der Bauherr dafür Sorge zu machen, dass ein neu einbringender Entwässerungseinrichtungen der Landesstraße wiederhergestellt wird.
10.7 Maßnahmen zur Geologie und Bodenschichtung
Bei allen Baumaßnahmen muss der Oberboden getrennt von stellenweise abgetragenem Boden und des Grundwassers zu vermeiden. Boden, wo es möglich ist, lagernweise wieder eingebaut.
10.8 Fachgerechter Umgang mit Gefahrstoffen und Abfall
Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen hinsichtlich der Beseitigung des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrstoffen und Abfall hat nach einschlägigen Fachnormen zu erfolgen.
Anfallende Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mülldeponie, Baugruben, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
10.9 Ökologische Baueingriffe
Falls der Baubereich in die Brutzeit (01.03. - 30.09.) fällt, ist eine ökologische Baueingriffstudie hinzuzusetzen, die vor Baubeginn insbesondere auch die räumlichen Strukturen hinsichtlich des Vorkommens besonders und streng geschützte Tierarten überprüft. Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen sind mit dem unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
11. Sortimentsliste der Stadt Schwerte
11.1 Zentraleverarbeitende Sortimente
Hiervon nachherausgewählt:
• Drogeriewaren/Körperpflegeartikel
• Nahrung- und Genussmittel (inkl. Backwaren/Konditorewaren, Fleisch- und Metzgereiwaren, Getränke)
• Spielzeug
• Bekleidung
• Wasser- und Holzwaren
• Bücher
• Büroarbeiten
• Computer und Zubehör
• Elektrogeräte
• Fahrrad- und technisches Zubehör
• Fotomaterial
• Glas-/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren, Handarbeitbedarf/Kurzwaren/Metwaren/Wolle Haushaltswaren
• Hoyerartikel
• Kosmetikartikel/Parfümerien
• Kunstgewerbe/Bilder/Bilderrahmen, Wohndekorationartikel
• Kinderspielzeug/Baumspielzeug
• Lederwaren/Taschen/Koffer/Ruckschirme
• Medizinische und orthopädische Artikel
• Musikinstrumente und Zubehör
• Optik/Augenoptik
• Papier/Straßenverkehrsmittel
• Pharmazeutische Artikel
• Sammelobjekte und -münzen
• Schuhe
• Spielwaren
• Sportartikel/Kleingeräte
• Spielbeladung/Sportgeräte
• Telekommunikation und Zubehör
• Uhrwaren
• Unterhaltungselektronik und Zubehör
• Wohnbereich/Artikel
11.2 Nicht-zentraleverarbeitende Sortimente
• Angler- und Jagdbedarf/Waffen
• Baumaterialien
• Bettwaren/Matratzen
• Bodenbeläge (inkl. Teppiche, Einzelware)
• Einbauten
• Eisenwaren und Beschläge
• Elektrogeräten
• Elektronischen Bauteile
• Elektroartikel
• Farben/Lacke
• Flaschen
• Gärtnerei/Dekofläche
• Gartengeräte und -geräte
• Herings- und Klimageschäfte
• Installationsartikel
• Kinderwagen/Kinderrollstühle
• Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör
• Kfz- und Motorradhandel
• Kleinwaren
• Lampen/Leuchten/Leuchtmittel
• Maschinen/Werkzeuge
• Möbel
• Pflanzen/Samen
• Platzgefäße/Terrakotta (Outdoor)
• Rollstühle/Markisen
• Seilspartikel
• Sanitärartikel
• Spielzeug
• Tapeten
• Topf- und Zimmereingriffe
• Zoologische Artikel/lebende Tiere (inkl. Heim- und Kleintierfutter)

11. Nutzungsschablone
Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl | Geschosshöhenzahl
Zahl der Vollgeschosse | Bauweise
Gebäudehöhe
12. Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
Baurecht für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbaurecht 2016 - BauO NRW vom 21. Juli 2016 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086))
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), Bekanntmachung der Neufassung vom 14. Juli 1994 (Fn 1, 35)

Verfahrensvermerke:

Verfahrenstage	Verfahrenstage	Verfahrenstage	Verfahrenstage	Verfahrenstage
Der Ausschuss für Planen, Bauen und Wohnen des Rates der Stadt Schwerte hat am 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand 28.07.2021 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Dortmund, den 05.11.2024 gez.: Schwefler Öffentl. bestellter Verm.-Ing.	Der Ausschuss für Planen, Bauen und Wohnen des Rates der Stadt Schwerte hat am 23.02.2023 Schwerte, den 23.02.2023 gez.: Axorgues	Der Ausschuss für Planen, Bauen und Wohnen des Rates der Stadt Schwerte hat am 06.07.2022 entschlossen, diesen Plan mit der zugehörigen Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Schwerte, den 23.02.2023	Der Ausschuss für Planen, Bauen und Wohnen des Rates der Stadt Schwerte hat am 30.11.2022 diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung als Satzung beschlossen sowie die Begründung hierzu. Schwerte, den 23.02.2023 L.S.	Der Ausschuss für Planen, Bauen und Wohnen des Rates der Stadt Schwerte hat am 11.08.2022 entschlossen, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange benachrichtigt. Schwerte, den 23.02.2023 L.S.

Verfahrenstage	Verfahrenstage	Verfahrenstage	Verfahrenstage	Verfahrenstage
Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 27.01.2022 ortsüblich bekanntgegeben. Schwerte, den 23.02.2023	Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 27.01.2022 ortsüblich bekanntgegeben. Schwerte, den 23.02.2023	Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 07.02.2022 bis 21.02.2022 durchgeführt worden. Schwerte, den 23.02.2023	Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 27.01.2022. Schwerte, den 23.02.2023	Der Satzungsentwurf gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Auslegung dieses Bebauungsplans sind gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 01.03.2023 ortsüblich bekanntgegeben worden. Schwerte, den 07.03.2023

Verfahrenstage	Verfahrenstage	Verfahrenstage	Verfahrenstage	Verfahrenstage
Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 27.01.2022 ortsüblich bekanntgegeben. Schwerte, den 23.02.2023	Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 27.01.2022 ortsüblich bekanntgegeben. Schwerte, den 23.02.2023	Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 07.02.2022 bis 21.02.2022 durchgeführt worden. Schwerte, den 23.02.2023	Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 27.01.2022. Schwerte, den 23.02.2023	Der Ausschuss für Planen, Bauen und Wohnen des Rates der Stadt Schwerte hat am 11.08.2022 entschlossen, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange benachrichtigt. Schwerte, den 23.02.2023

Verfahrenstage	Verfahrenstage	Verfahrenstage	Verfahrenstage	Verfahrenstage
Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 27.01.2022 ortsüblich bekanntgegeben. Schwerte, den 23.02.2023	Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 27.01.2022 ortsüblich bekanntgegeben. Schwerte, den 23.02.2023	Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 07.02.2022 bis 21.02.2022 durchgeführt worden. Schwerte, den 23.02.2023	Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 27.01.2022. Schwerte, den 23.02.2023	Der Ausschuss für Planen, Bauen und Wohnen des Rates der Stadt Schwerte hat am 11.08.2022 entschlossen, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange benachrichtigt. Schwerte, den 23.02.2023

Verfahrenstage	Verfahrenstage	Verfahrenstage	Verfahrenstage	Verfahrenstage
Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 27.01.2022 ortsüblich bekanntgegeben. Schwerte, den 23.02.2023	Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 27.01.2022 ortsüblich bekanntgegeben. Schwerte, den 23.02.2023	Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 07.02.2022 bis 21.02.2022 durchgeführt worden. Schwerte, den 23.02.2023	Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 27.01.2022. Schwerte, den 23.02.2023	Der Ausschuss für Planen, Bauen und Wohnen des Rates der Stadt Schwerte hat am 11.08.2022 entschlossen, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange benachrichtigt. Schwerte, den 23.02.2023

Verfahrenstage	Verfahrenstage	Verfahrenstage	Verfahrenstage	Verfahrenstage
Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 27.01.2022 ortsüblich bekanntgegeben. Schwerte, den 23.02.2023	Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 27.01.2022 ortsüblich bekanntgegeben. Schwerte, den 23.02.2023	Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 07.02.2022 bis 21.02.2022 durchgeführt worden. Schwerte, den 23.02.2023	Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 27.01.2022. Schwerte, den 23.02.2023	Der Ausschuss für Planen, Bauen und Wohnen des Rates der Stadt Schwerte hat am 11.08.2022 entschlossen, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange benachrichtigt. Schwerte, den 23.02.2023

Verfahrenstage	Verfahrenstage	Verfahrenstage	Verfahrenstage	Verfahrenstage
Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 27.01.2022 ortsüblich bekanntgegeben. Schwerte, den 23.02.2023	Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 27.01.2022 ortsüblich bekanntgegeben. Schwerte, den 23.02.2023	Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 07.02.2022 bis 21.02.2022 durchgeführt worden. Schwerte, den 23.02.2023	Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 27.01.2022. Schwerte, den 23.02.2023	Der Ausschuss für Planen, Bauen und Wohnen des Rates der Stadt Schwerte hat am 11.08.2022 entschlossen, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange benachrichtigt. Schwerte, den 23.02.2023

Verfahrenstage	Verfahrenstage	Verfahrenstage	Verfahrenstage	Verfahrenstage
Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 27.01.2022 ortsüblich bekanntgegeben. Schwerte, den 23.02.2023	Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 27.01.2022 ortsüblich bekanntgegeben. Schwerte, den 23.02.2023	Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 07.02.2022 bis 21.02.2022 durchgeführt worden. Schwerte, den 23.02.2023	Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 27.01.2022. Schwerte, den 23.02.2023	Der Ausschuss für Planen, Bauen und Wohnen des Rates der Stadt Schwerte hat am 11.08.2022 entschlossen, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange benachrichtigt. Schwerte, den 23.02.2023

Zeichenerklärung

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
 - GE Gewerbegebiet
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - III = Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - a abweichende Bauweise
 - Baugrenze A
- VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 11 BauGB)
 - Verkehrsfäche mit Gehweg
 - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)<