

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - SO Sondergebiet Lebensmittel - Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauGB (vgl. Ziff. 1 der textlichen Festsetzungen)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)**
 - GR Grundfläche als Höchstmaß
 - GF Geschossfläche als Höchstmaß
 - GH max. Gebäudehöhe als Höchstmaß, z. B. 131 m über Normalnull (ü NN)
 - GH - GH Gebäudehöhe als Mindest- und als Höchstmaß, z. B. 128 m - 131 m ü NN
 - Die Gebäudehöhe wird definiert als Schnittpunkt der Außenmaße mit der Oberkante der Dachhaut
- 3. Bauweise, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)**
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauGB) (siehe dazu Punkt 2 Textliche Festsetzungen)
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenverkehrsfläche (Anmerkung: Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist eine nachrichtliche Darstellung und keine Festsetzung)
 - Straßenbegrenzungslinie (Die Straßenbegrenzungslinie entspricht, wenn sie mit einer Baugrenze oder Baugrenze zusammenfällt)
 - Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Anmerkung: Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist eine nachrichtliche Darstellung und keine Festsetzung)
 - Zweckbestimmung: Bahnhofsvorplatz Zentraler ÖPNV-Bahnhof Park & Ride Bike & Ride
- 5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Anpflanzen von Bäumen (Anmerkung: Die Bauplanlinie ist parallel zur Achse der folgenden Straße um +/- 1 verschoben)
- 6. Sonstige Pflanzzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der PLEDoc 199 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Eine planungsrechtliche Linie fällt mit einer anderen Linie zusammen. Die Begleitlinie (nicht lichterichtig) ist mit einem Pfeil gekennzeichnet
- 7. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
 - Gewidmete Bahnhofsfläche nach Allgemeinem Eisenbahngesetz (AEG)
 - Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die den Denkmalschutz unterliegen
- 8. Gestaltungsfestsetzung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)**
 - f0 Flachdach (0° - 5°)
 - f90 Pfaltdach (5° - 20°)
- 9. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**
 - Für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
 - (1) Altlastenfläche Nr. 07/111 - ehemalige Wilhelmshütte

Im Bereich der Altlast Nr. 07/111 dürfen ohne Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Unna keine Eingriffe in den Untergrund oder Erdarbeiten durchgeführt werden. Vor Beginn der Nutzung und/oder der Baumaßnahmen sind vertiefende Erkundungen in Form einer historischen Recherche sowie einer Detail- und ggf. einer Sanierungsuntersuchung in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Unna durchzuführen. Die Sanierungsmaßnahmen und die Sanierungsziele sind mit dem Kreis Unna abzustimmen. Hierzu ist von einem Altlastensachverständigen ein Sanierungskonzept/ Sanierungsplan sowie ein Bodenmanagementkonzept zu erarbeiten. Im Vorfeld des Rückbaus der Gebäude ist von einem Altlastensachverständigen eine Bauschadtsforsterhebung und eine chemische Untersuchung der Bausubstanz vorzunehmen. Auf Grundlage der Ergebnisse ist ein Rückbaukonzept in Abstimmung mit dem Kreis Unna zu erarbeiten. Der Kreis ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

(2) Altlastenfläche Nr. 07/100 A - Schrotpfatz Dr. Kopetsch
(3) Altlastenfläche Nr. 07/100 B - Schrotpfatz Dr. Kopetsch

Auf den im Bebauungsplan mit (2) + (3) gekennzeichneten Flächen dürfen ohne Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Unna keine Eingriffe in den Untergrund oder Erdarbeiten durchgeführt werden. Vor Beginn der Nutzung und/oder der Baumaßnahmen sind vertiefende Erkundungen in Form einer historischen Recherche sowie einer Detail- und ggf. einer Sanierungsuntersuchung in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Unna durchzuführen. Die Sanierungsmaßnahmen und die Sanierungsziele sind mit dem Kreis Unna abzustimmen. Hierzu ist von einem Altlastensachverständigen ein Sanierungskonzept oder gegebenenfalls ein Sanierungsplan zu erarbeiten. Der Kreis Unna ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

(4) Altlastenfläche Nr. 07/93 - MKW-/PAK-Schaden

Bei der im Bebauungsplan mit (4) gekennzeichneten Fläche dürfen im Kontaminationsbereich ohne Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Unna keine Eingriffe in den Untergrund oder Erdarbeiten durchgeführt werden. Im Zuge der Umrüstung des Bahnhofsvorplatzes ist der Kontaminationsbereich mittels Bodenaushub zu dekontaminieren. Die Sanierungsmaßnahmen und die Sanierungsziele sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Unna abzustimmen. Hierzu ist von einem Altlastensachverständigen ein Sanierungskonzept zu erarbeiten.

- Sonstige Darstellungen**
- geerbliche Gebäude und Nebengebäude
 - Wohngebäude, Hauptgebäude
 - erforderlicher Gebäudeabriss
 - Flurstücksgrenze mit Katasterfestpunkten und Flurstücksnummer
 - Flurgrenze
 - Flur 35 Flurnummer
 - vorhandene Geländehöhen und Höhenpunkte
 - Baumbestand
 - geplante Bäume und Stellplätze (technische Darstellung)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, HINWEISE UND KENNZEICHNUNG NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

TEIL 1: FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 1 BAUGB I. V. M. DER BAUNVO

- 1. Regelungen zur Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 1.1 Sondergebiet (SO) 'Lebensmittel-Einzelhandel' (§ 11 Abs. 3 BauGB)
 - Im Sondergebiet (SO) 'Lebensmittel-Einzelhandel' wird eine maximale Verkaufsfläche (VK) von 3.700 m² festgesetzt.
 - 1.2 In den Sondergebieten 1 und 2 (SO 1 und SO 2) ist der Verkauf der folgenden Warensortimente und Verkaufsräume zulässig:
 - 1.2.1 Sondergebiet (SO 1) 'SB-Markt Vollsortimenter'
 - Kernsortimente:
 - Lebensmittel einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Tiernahrung, Süßwaren
 - Spirituosen
 - Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika
 - Getränke
 - 1.2.2 Im Sondergebiet 1 (SO 1) 'SB-Markt Vollsortimenter' ist eine Verkaufsfläche von maximal 2.800 m², gegliedert nach folgenden Sortimenten, zulässig:
 - max. 1.800 m² Verkaufsfläche für Kernsortimente. Darin enthalten sind max. 10 % für Randsortimente
 - max. 450 m² Verkaufsfläche für Getränke
 - max. 550 m² Verkaufsfläche für ergänzende Nahversorgungs sortimente
 - 1.2.3 Im Sondergebiet 1 (SO 1) 'SB-Markt Vollsortimenter' sind ergänzende Dienstleistungsbetriebe zulässig. Die maximale Gesamtfläche für Dienstleistungsbetriebe darf 250 m² nicht überschreiten.
 - 1.2.4 Sondergebiet 2 (SO 2) 'SB-Discounter' sind folgende nahversorgungsrelevanten Sortimente zulässig:
 - Lebensmittel einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Getränke, Hunde- und Katzenfutter
 - Süßwaren
 - Spirituosen
 - Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel
 - Kosmetika
 - nicht-elektronische Haushaltswaren
 - Aktionsartikel
 - 1.2.5 Im Sondergebiet 2 (SO 2) 'SB-Discounter' ist eine Verkaufsfläche von maximal 900 m² zulässig. Der Verkauf von nicht-elektronischen Haushaltswaren und Aktionsartikeln ist auf einer Fläche von maximal 10 % (90 m²) der gesamten Verkaufsfläche zulässig.
- 2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauGB)**
 - Im Sondergebiet 1 (SO 1) dürfen die Baugrenzen durch Eingangsüberdachungen / Vordächer bis zu einer Tiefe von 2,00 m überschritten werden.
- 3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - 3.1 Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist unzulässig.
 - 3.2 In den Sondergebieten 1 - 2 (SO 1 - SO 2) sind die Dachflächen der Hauptgebäude extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
 - 3.3 Sind Anlagen zur Nutzung der Solarenergie vorgesehen, kann als Ausnahme in dem Bereich der Solarenergieanlagen auf eine extensive Dachbegrünung verzichtet werden.
- 4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - 4.1 Im Sondergebiet 1 (SO 1) 'SB-Markt Vollsortimenter' ist die Anlieferungszone auf der der Beckestraße abgewandten Gebäudeseiten beschränkt.
 - 4.2 Im Sondergebiet 1 (SO 1) 'SB-Markt Vollsortimenter' sind Kühlaggregate und Lüftungsanlagen nur auf den von der Beckestraße abgewandten Gebäudeseiten zulässig.

- 5. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
 - 5.1 Die öffentlichen Parkplätze sind zu begrünen. Je 4 Parkplätze ist ein Baum zu pflanzen.
 - 5.2 Im Sondergebiet 'Lebensmittel-Einzelhandel' sind die Stellplätze zu begrünen. Je 6 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.
 - Die Baumstandorte der im Sondergebiet 'Lebensmittel-Einzelhandel' zeichnerisch festgesetzten Bäume können parallel zur Achse der Ladestraße um +/- 1 m verschoben werden.
 - 5.3 Im Sondergebiet 'Lebensmittel-Einzelhandel' sind auf der mit einem Pflanzgebot gekennzeichneten Fläche in einem Abstand von 6 - 8 m heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.
 - 5.4 Für alle Baumpflanzungen gilt in gleicher Weise:
 - Zu pflanzen sind heimische, standortgerechte Laubbäume. Der Stamm, gemessen in 1 m Höhe, muss im Pflanzzustand einen Mindestumfang von 20 cm haben, Pflanzqualität gemäß FLL-Richtlinie, Hochstamm mit Ballen, Stammumfang mindestens 20 cm, 3 x v. Entfernungen zu den Pflanzstellen sind der 'Straßenbaumliste der Gartenbauämter' zu entnehmen. Die Pflanzstandorte der Bäume sind vor dem Befahren und Reparieren mit Kraftfahrzeugen zu sichern.
 - Die Größe der unverriegelten Baumscheibe darf 6 qm (3 m x 2 m) nicht unterschreiten. Die offene Bodentfläche ist mit Bodendeckern dauerhaft zu begrünen.
 - Alle Pflanzungen sind dauerhaft anzulegen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18916 und 18917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und nach einem Ausfall zu ersetzen.
- 6. Führung von Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 12 BauGB)**
 - Ver- und Entsorgungsanlagen sind unterirdisch zu führen.

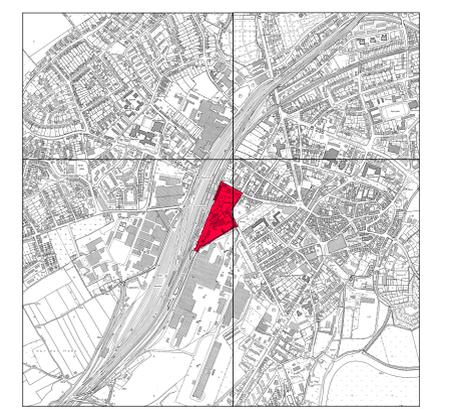
TEIL 2: Hinweise

- 1. Erdarbeiten, Bodenbewegungen, Bodenaushub**
 - a) Es wird darauf hingewiesen, dass die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Unna darüber zu informieren ist, falls bei Eingriffen in den Untergrund (z. B. Erd- und Tiefbauarbeiten, Bodenbewegungen usw.) visuelle oder sensorische Auffälligkeiten in Form von Gerüchen oder Boden- und Grundwasser-Verunreinigungen festgestellt werden. Die Arbeiten sind einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen. Die Arbeiten dürfen erst nach der Zustimmung durch die Kreisverwaltung Unna wieder aufgenommen werden. Bodenaushub ist getrennt nach Auffüllungsmaterialien und gewachsenen Böden sowie getrennt nach kontaminierten und nicht kontaminierten Aushub vorzuführen und gemäß geeigneter Deklarationsanalysen nachweislich einer schadlosen und ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Geländebodendierungen oder Verfüllungen dürfen grundsätzlich nur mit natürlichen und nachweislich unbelasteten Materialien erfolgen.
 - b) Es wird darauf hingewiesen, dass für die Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe, industrielle Reststoffe und Bodenmaterialien) im Straßen- und Erdbau (z. B. Geländebodendierungen, Trag- und Gründungsschichten, Verfüllungen) gemäß § 7 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, zu beantragen. Mit dem Einbau des Sekundärbaustoffes darf erst nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden. Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.
- 2. Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden**
 - Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen Bodenkennwerte entdeckt werden können. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z. B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Rammen- und Spundarbeiten, Bodenkennwerte können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochenfragmente, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischer oder pflanzlicher Lebewesen. Die Entdeckung von Bodenkennwerten oder von mutmaßlichen Hinweisern darauf ist gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) NW der Unteren Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsorte sind drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Stadt Schwerte

Gemarkung: Schwerte
Flur: 25, 26, 35

Bebauungsplan Nr. 175 'Bahnhofsumfeld' M 1 : 500



Übersichtskarte M 1 : 5000

| | | | | | | | | | |
|--------------------|---|--|---|---|---|--|---|---|------------------|
| Verfahrensvermerke | 1. BEBAUUNGSPLANGRUNDLAGE | 2. GEOMETRISCHE EINEUDEITIGKEIT | 3. BEBAUUNGSPLANENTWURF | 4. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND DURCHFÜHRUNG DES SCOPING-TERMINS | 5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE | 6. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG | 7. SATZUNGSBESCHLUSS | 8. INKRAFTTRETEN | Rechtsgrundlagen |
| | <p>Entwurfsbearbeitung und Anfertigung im Auftrag der Stadt Schwerte im Jahr 2009</p> <p>durch Pesch & Partner Architekten & Stadtplaner Zweibrücker Hof 2 58313 Herdecke Tel. 02339-9284-0</p> <p>pp a s</p> | <p>Die Planunterlagen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Sie entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990</p> <p>I. S.</p> <p>Schwerte, den 24.06.2010</p> <p>gez. Ludwig Öffentl. best. Verm.-Ing.</p> | <p>Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.</p> <p>Schwerte, den 24.06.2010</p> <p>I. S.</p> <p>gez. ... Merk (Fachdienstleiter)</p> | <p>Der Entwurf des Bebauungsplans wurde von Pesch & Partner, Architekten und Stadtplaner, Zweibrücker Hof 2, 58313 Herdecke, gefertigt.</p> <p>Herdecke, den 24.06.2010</p> <p>gez. ... Dipl.-Ing. Horst Schönwiltz</p> | <p>Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Schwerte hat am 15.08.2007 die Aufstellung dieses Bebauungsplans gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.</p> <p>Der Ausstellungsbeschluss wurde am 14.09.2007 ortsüblich bekanntgemacht. Der Scoping-Termin nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde am 31.08.2007 durchgeführt.</p> <p>Schwerte, den 24.06.2010</p> <p>I. S.</p> <p>gez. ... Merk (Fachdienstleiter)</p> | <p>Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Baueitplanung gem. § 3 (1) BauGB wurde im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 15.01.2008 durchgeführt.</p> <p>Die ortsübliche Bekanntmachung über die Bürgerinformationsveranstaltung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 01.02.2008.</p> <p>Schwerte, den 24.06.2010</p> <p>I. S.</p> <p>gez. ... Merk (Fachdienstleiter)</p> | <p>Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Schwerte hat am 15.09.2009 beschlossen, diesen Plan mit der zugehörigen Begründung öffentlich auszulegen.</p> <p>Die Offenlegung dieses Bebauungsplanes wurde am 21.09.2009 ortsüblich bekanntgemacht und erfolgte in der Zeit vom 29.09. bis 28.10.2009. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden davon gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 28.09.2009 benachrichtigt.</p> <p>Schwerte, den 24.06.2010</p> <p>I. S.</p> <p>gez. ... Merk (Fachdienstleiter)</p> | <p>Nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen hat der Rat der Stadt Schwerte in seiner Sitzung vom 10.02.2010 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. den §§ 7 und 41 GÜ NRW als Satzung und die Begründung beschlossen.</p> <p>Schwerte, den 24.06.2010</p> <p>I. S.</p> <p>gez. ... (Der Bürgermeister)</p> | |