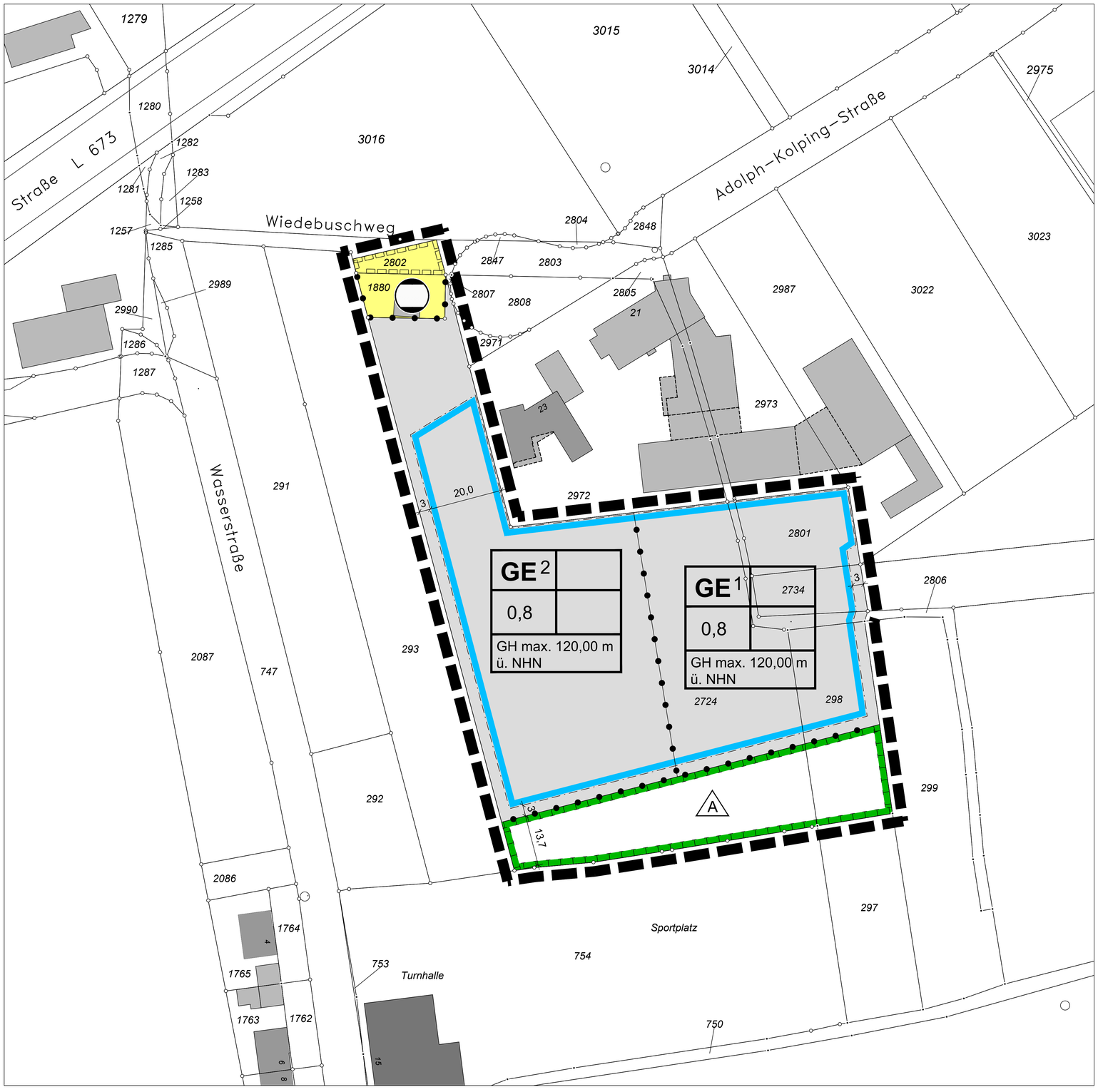


Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

GE 1-2 — Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO

GH max. 120,00 m ü. NHN — maximale Gebäudehöhe in Metern über NHN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

überbaubare Grundstücksfläche

Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB

Fläche für Versorgungsanlagen

Gasregelstation

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

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

Sonstige Festsetzungen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets gem. § 1 (4) BauGB

Bestandsübernahme und sonstige Darstellungen

Wirtschaftsgebäude, Wohngebäude, öffentliches Gebäude

292 — Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

10,0 — Bemaßung von Abständen

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 8 BauNVO)

1.1 Gliederung der Gewerbegebiete gem. § 1 Abs. 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO werden die Nutzungen in den Gewerbegebieten nach der Art der zulässigen Anlagen und Betriebe und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften eingeschränkt.

Im Gewerbegebiet GE 1 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I - VI (lfd. Nr. 1 - 199) des Anhang 1 des Abstandserlasses des MURL 2007 (Abstandsliste NRW 2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise die in der Abstandsklasse VI (lfd. Nr. 161 - 199) der Abstandsliste aufgeführten Anlagen zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

Im Gewerbegebiet GE 2 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I - VII (lfd. Nr. 1 - 221) des Anhang 1 des Abstandserlasses des MURL 2007 (Abstandsliste NRW 2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise die in der Abstandsklasse VII (lfd. Nr. 200 - 221) der Abstandsliste aufgeführten Anlagen zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

Die Abstandsliste NRW 2007 gehört als Anhang zum Bebauungsplan.

1.2 Unzulässigkeit und ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungsarten gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Tankstellen unzulässig sind, sowie die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig sind.

1.3 Unzulässigkeit von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß folgender Sortimentsliste für die Stadt Schwerte (Stand: Februar 2014) unzulässig sind.

Zentrenrelevante Sortimente	
hiervon nahversorgungsrelevant	Kosmetikartikel / Parfümeriewaren
Drogeriewaren / Körperpflegeartikel	Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen, Wohndekorationsartikel
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren / Kondiceriewaren, Fleisch- und Metzgereiwaren, Getränke)	Künstlerartikel / Bastelzubehör
Schnittblumen	**L**ederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
	Medizinische und orthopädische Artikel
	Musikinstrumente und Zubehör
	Optik / Augenoptik
	Papier /Bürobedarf / Schreibwaren
Bekleidung	pharmazeutische Artikel
Bild- und Tonträger	**S**ammelbriefmarken und -münzen
Bücher	Schuhe
Büromaschinen	Spielwaren
Computer und Zubehör	Sportartikel / -kleingeräte
Elektrokleingeräte	Sportbekleidung / Sportschuhe
Fahrräder und technisches Zubehör	**T**elekommunikation und Zubehör
Fotoartikel	**U**hren / Schmuck
Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren	Unterhaltungselektronik und Zubehör
Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware / Wolle Haushaltswaren	**W**ohneinrichtungsartikel
Hörgeräte	**Z**eitungen / Zeitschriften

Ausnahmsweise zulässig sind an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Gewerbe- oder Handwerksbetrieben, wenn diese im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit dem im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen und die Verkaufsflächen dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind.

Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 die Errichtung von Anlagen und Betrieben, die wassergefährdende Stoffe, Abwasser oder Kühlwasser abstoßen und in denen regelmäßig mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, unzulässig ist.

1.4 Ausschluss von Nutzungsarten gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig sind. Anlagen und Einrichtungen für soziale Zwecke bleiben weiterhin ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 bis 20 BauNVO)

Ausnahmsweise ist die Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Kranbahnen o.ä.) sowie durch untergeordnete Dachaufbauten (z.B. Treppenhäuser, Fahrstuhlschächte, Lüftungsanlagen etc.) bei technischen Notwendigkeiten zulässig.

3. Niederschlagsentwässerung

Auf den Gewerbegrundstücken ist eine private Regenwasserrückhaltung zu errichten und zu betreiben, die den Regenwasserzulauf von den Gewerbegrundstücken in dem im Gewerbegebiet Nattland vorhandenen Regenwasserkanal auf 40 l/sek. begrenzt. Dabei ist der maximale Regenwasserzulauf von 40 l/sek. nach der Flächengröße der entstehenden Gewerbegrundstücke auf diese aufzuteilen. Die Regenwasserrückhaltung auf den Gewerbegrundstücken ist so auszuführen, dass eine Einleitung von behandlungsbedürftigen Niederschlagswasser in die öffentliche Regenwasserkanalisation ausgeschlossen ist.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf der mit dem Buchstaben A gekennzeichneten Fläche ist ein Feldgehölz aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu pflanzen. Der Strauchanteil beträgt 70 %, der Baumanteil 30 %. Die Fläche ist fachgerecht zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Es sind nachfolgende Arten zu verwenden:

Baumarten / Qualitäten: verpflanzt, ohne Ballen, 100 - 125 cm

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fraxinus ecelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Straucharten / Qualitäten: verpflanzter Strauch, 3 Triebe, ohne Ballen, 60 - 100 cm

Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornellkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Bruchweide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Hinweise

1. Wasserschutzzone III A

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 184 liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Schwerte für das Einzugsgebiet der im Ruhrtal gelegenen Wassergewinnungsanlagen der Wasserwerke Westfalen GmbH. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Innerhalb der Wasserschutzzone III A ist die bautechnische Verwertung von Sekundär- bzw. Ersatzbaustoffen nur eingeschränkt zugelassen. Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundär-/Ersatzbaustoffen (Recyclingbaustoffen/Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau ist gem. § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, FB Natur und Umwelt zu beantragen.

2. Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden

Im Plangebiet liegen "vermutete Bodendenkmäler" nach dem DSchG NRW. Dort, wo im Plangebiet Bodeneingriffe geplant sind, ist durch Baggersondagen die Ausdehnung/Abgrenzung der zunächst vermuteten Bodendenkmäler von einer archäologischen Fachfirma zu überprüfen. Die Sondagen bedürfen einer Grabungserlaubnis der Oberen Denkmalbehörde.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen(§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

3. Kampfmittel

Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg durch die Ordnungsbehörde der Stadt Schwerte zu verständigen.

4. Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Schwerte, Rathausstr. 31, eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand 18.02.2016 überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Unna, den 20.03.2018

L.S.

gez. i.A. Marienfeld
Fachbereichsleiter

Der Ausschuss für Infrastruktur, Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Schwerte hat am 19.11.2015 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 184 aufzustellen, sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Schwerte, den 05.03.2018

L.S.

gez. i.V. Winkler
Der Bürgermeister

Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 27.09.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Schwerte, den 05.03.2018

L.S.

gez. i.V. Winkler
Der Bürgermeister

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist in einer Infoveranstaltung mit anschließendem 14-tägigen Aushang vom 24.11.2016 bis 09.12.2016 durchgeführt worden.

Schwerte, den 05.03.2018

L.S.

gez. i.V. Winkler
Der Bürgermeister

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 23.11.2016.

Schwerte, den 05.03.208

L.S.

gez. i.V. Winkler
Der Bürgermeister

Der Ausschuss für Infrastruktur, Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Schwerte hat am 19.09.2017 beschlossen, diesen Plan mit der zugehörigen Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Schwerte, den 05.03.2018

L.S.

gez. i.V. Winkler
Der Bürgermeister

Die Offenlage dieses Bebauungsplanes mit der zugehörigen Begründung wurde am 11.10.2017 ortsüblich bekanntgemacht und erfolgte in der Zeit vom 23.10.2017 bis 24.11.2017 einschließlich. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden davon gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.11.2017 benachrichtigt.

Schwerte, den 05.03.2018

L.S.

gez. i.V. Winkler
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Schwerte hat am 28.02.2018 diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung als Satzung beschlossen sowie die Begründung hierzu.

Schwerte, den 05.03.2018

L.S.

gez. i.V. Winkler
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Auslegung dieses Bebauungsplanes sind gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 18.04.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schwerte, den 18.04.2018

L.S.

gez. Axourgos
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057).

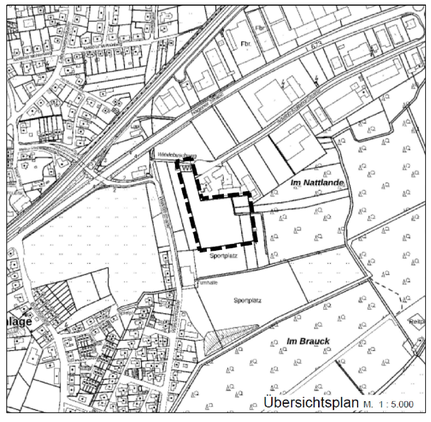
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. 2016 S. 1162).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

Stadt Schwerte

Bebauungsplan Nr. 184
"Erweiterung Gewerbegebiet Nattland"



Maßstab: 1 : 500

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34 • 44139 Dortmund • Tel. 0231/557114-0