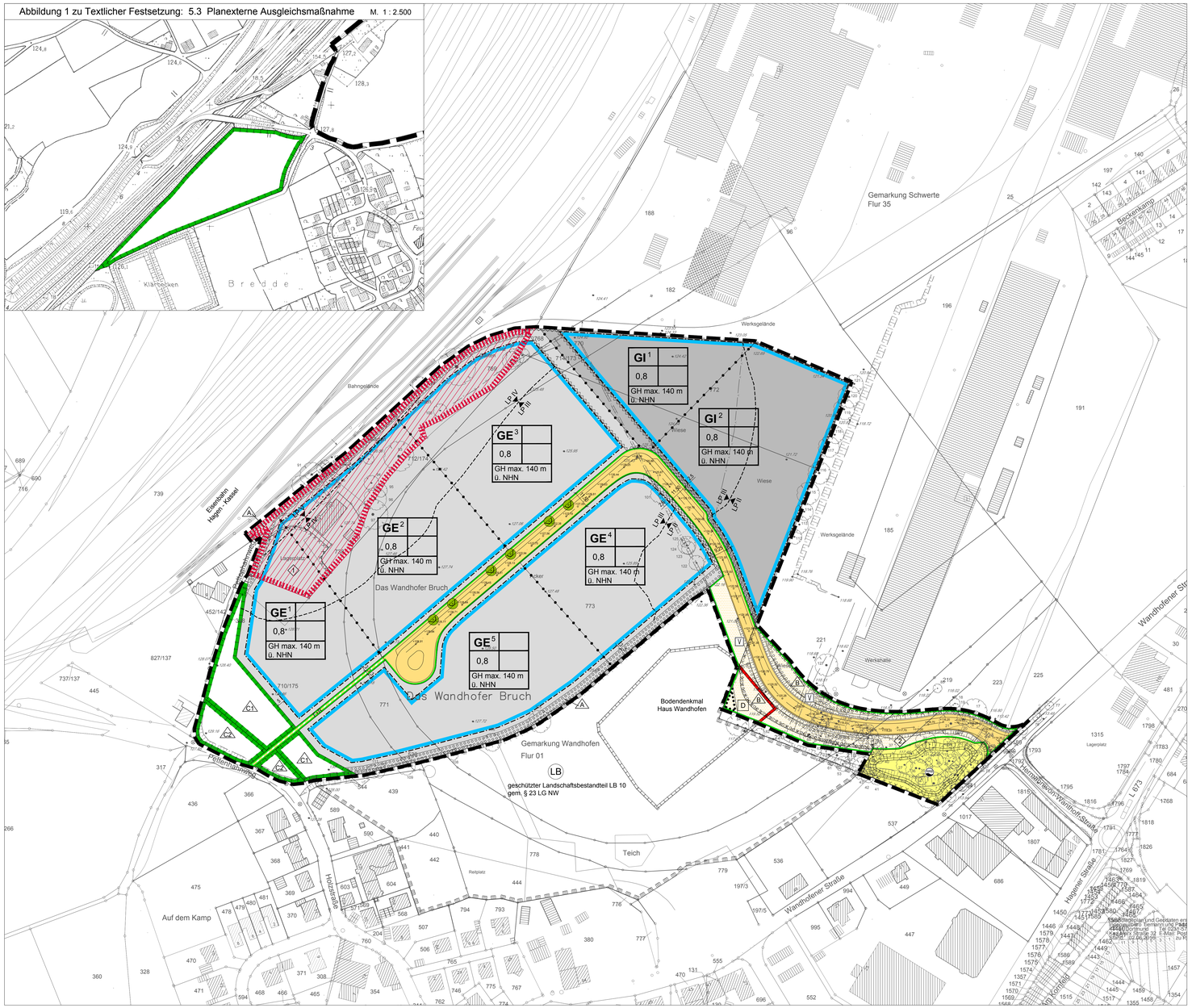
Abbildung 1 zu Textlicher Festsetzung: 5.3 Planexterne Ausgleichsmaßnahme M. 1 : 2.500



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 31.01.2016 überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 01.07.2016

Dipl.-Ing. Tiemann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
44141 Dortmund
Karl-Marx-Str. 32

gez. Tiemann
.....
Öffentl.best. Verm.-Ing.

Der Ausschuss für Infrastruktur, Stadtentwicklung und Umwelt der Rates der Stadt Schwerte hat am 23.02.2016 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 185 aufzustellen, sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Schwerte, den 28.11.2016

L.S.

.....gez.....
Böckelühr
Der Bürgermeister

Der Ausschuss für Infrastruktur, Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Schwerte hat am 05.07.2016 beschlossen, diesen Plan mit der zugehörigen Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Schwerte, den 28.11.2016

L.S.

.....gez.....
Böckelühr
Der Bürgermeister

Die Offenlage dieses Bebauungsplanes mit der zugehörigen Begründung wurde am 29.07.2016 ortsüblich bekanntgemacht und erfolgte in der Zeit vom 08.08.2016 bis 09.09.2016 einschließlich. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden davon gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.07.2016 benachrichtigt.

Schwerte, den 28.11.2016

L.S.

.....gez.....
Böckelühr
Der Bürgermeister

Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 27.04.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Schwerte, den 28.11.2016

L.S.

.....gez.....
Böckelühr
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Schwerte hat am 23.11.2016 diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung als Satzung beschlossen sowie die Begründung hierzu.

Schwerte, den 28.11.2016

L.S.

.....gez.....
Böckelühr
Der Bürgermeister

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist in einer Infoveranstaltung mit anschließendem 14-tägigen Aushang vom 13.05.2016 bis 03.06.2016 durchgeführt worden.

Schwerte, den 28.11.2016

L.S.

.....gez.....
Böckelühr
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Auslegung dieses Bebauungsplanes sind gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 22.12.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schwerte, den 09.01.2017

L.S.

.....gez.....
Böckelühr
Der Bürgermeister

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 13.05.2016.

Schwerte, den 28.11.2016

L.S.

.....gez.....
Böckelühr
Der Bürgermeister

Für die mit dem Planzeichen IIIIII gekennzeichnete Teilfläche ist die Bedinung durch die Bestandskraft des Freistellungsbescheides des EBA eingetreten.
~~Für die mit dem Planzeichen IIIIII gekennzeichnete Teilfläche sind die festgesetzten Nutzungen dauerhaft unzulässig, weil die Frist für die Festsetzung Nr. 9 abgelaufen ist, ohne dass die Bedinung eingetreten ist.~~
Schwerte, den 17.01.2018

L.S.

.....gez.....
i.V. Schneider
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV NRW S. 878)

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

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

GE 1-5 — Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO

GI 1-2 — Industriegebiete gem. § 9 BauNVO

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

GH max. 140,00 m ü. NHN — Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern über NHN gem. § 16 BauNVO

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

Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

überbaubare Grundstücksfläche

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

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

V — Verkehrsgrün

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F+R — Fuß- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Rückhaltung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB

Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

RRB — Regenrückhaltebecken

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 (siehe textliche Festsetzungen Nr. 5.1 und 5.2)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen Nr. 4.1 und 4.3)

geplanter Baum (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.2)

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz gem. § 9 (6) BauGB

D — Umgrenzung von Gesamt-/Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB (siehe dazu textlicher Hinweis Nr. 4)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB (siehe textliche Festsetzung Nr. 7)

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

LP V — Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LP II bis LP V)

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

Bezeichnung der grünordnerischen Maßnahmen sowie der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzungen Nr. 4 und Nr. 5)

Fläche mit noch gewidmeten Bahnanlagen

Fläche mit auschiebend bedingter Nutzung gem. § 9 (2) BauGB (siehe textliche Festsetzung Nr. 8)

Hinweisliche Darstellungen

+115,75 — Höhenlage der Straße (Gradiente)

10,0 — Bemaßung von Abständen

Böschung geplant

Bestandsübernahme

Gebäude

712 — Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

127,84 — Geländehöhen (NHN)

Baum mit Nummerierung

Böschung

Textliche Festsetzungen

1. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

1.1 Unzulässigkeit und ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungsarten gem. § 1 Abs. 5 BauNVO
Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 5 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.

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

Zentrenrelevante Sortimente	
Hervorzuhebende Leitsortimente	
Drogeriewaren / Körperpflegeartikel	Kosmetikartikel / Parfümeriewaren
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren / Konditorenwaren, Fleisch- und Wurstgenusswaren, Getränke)	Kunstgewerbe / Bilder / Bildrahmen, Wohndekorationsartikel
Schnittblumen	Kinderwaffel / Bastelstudiofarbe
	Lederwaren / Taschen / Koffer / Reisegepäck
	Medizinische und orthopädische Artikel
	Musikinstrumente und Zubehör
	Optik / Augenoptik
	Papier /Bürosatrtikel / Schreibwaren
Belebung	pharmazeutische Artikel
Bild- und Tonträger	Sammelbriefmarken und -münzen
Bücher	Schuhe
Büromaschinen	Spielwaren
Computer und Zubehör	Sportartikel / -bekleidung
Elektrokleingeräte	Sportbekleidung / Sportschuhe
Fahrräder und technisches Zubehör	Telefonkommunikation und Zubehör
Fotoartikel	Uhren / Schmuck
Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren	Unterhaltungselektronik und Zubehör
Handarbeitsbedarf / Kunstwerke / Wolle Haushaltswaren	Wohneinrichtungsartikel
Hörgeräte	Zeitungen / 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.

1.3 Ausschluss von Nutzungsarten gem. § 1 Abs. 6 BauNVO
Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 5 die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig sind. In den Gewerbegebieten GE 3 und GE 4 sind die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.

2. Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

2.1 Unzulässigkeit von Nutzungsarten gem. § 1 Abs. 5 BauNVO
Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Industriegebieten GI 1 und GI 2 die gem. § 9 Abs. 2 BauNVO zulässigen Tankstellen unzulässig sind.

2.2 Unzulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO
Gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Industriegebieten GI 1 und GI 2 Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß folgender Sortimentsliste für die Stadt Schwerte (Stand: Februar 2014) unzulässig sind.

Zentrenrelevante Sortimente	
Hervorzuhebende Leitsortimente	
Drogeriewaren / Körperpflegeartikel	Kosmetikartikel / Parfümeriewaren
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren / Konditorenwaren, Fleisch- und Wurstgenusswaren, Getränke)	Kunstgewerbe / Bilder / Bildrahmen, Wohndekorationsartikel
Schnittblumen	Kinderwaffel / Bastelstudiofarbe
	Lederwaren / Taschen / Koffer / Reisegepäck
	Medizinische und orthopädische Artikel
	Musikinstrumente und Zubehör
	Optik / Augenoptik
	Papier /Bürosatrtikel / Schreibwaren
Belebung	pharmazeutische Artikel
Bild- und Tonträger	Sammelbriefmarken und -münzen
Bücher	Schuhe
Büromaschinen	Spielwaren
Computer und Zubehör	Sportartikel / -bekleidung
Elektrokleingeräte	Sportbekleidung / Sportschuhe
Fahrräder und technisches Zubehör	Telefonkommunikation und Zubehör
Fotoartikel	Uhren / Schmuck
Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren	Unterhaltungselektronik und Zubehör
Handarbeitsbedarf / Kunstwerke / Wolle Haushaltswaren	Wohneinrichtungsartikel
Hörgeräte	Zeitungen / 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.

2.3 Ausschluss von Nutzungsarten gem. § 1 Abs. 6 BauNVO
Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Industriegebieten GI 1 und GI 2 die gem. § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig sind.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.1 Festsetzung zum Schutz gegen Gewerbelärm
Das Plangebiet wird gemäß BauNVO nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften gegliedert:
- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} für die im Plangebiet festgesetzten Teilflächen gemäß der DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Emissionskontingente L_{EK} (dB/m²) tags (06.00 bis 22.00 Uhr)	nachts (22.00 bis 06.00 Uhr)
GE 1	62	35
GE 2	65	39
GE 3	65	42
GE 4	65	41
GE 5	57	30
GI 1	64	43
GI 2	61	40

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an die DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die kontingentierten Flächen GE 1 bis GE 5 sind Teilflächen ohne die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzflächen.
- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r i.den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Quelle DIN 45691 (Ausgabe Dezember 2006)

Zugänglichkeit der Norm- und Richtlinienblätter:
Die in dieser technischen Anleitung genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, 10772 Berlin zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

3.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm
Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss das Bauschalldämm-Maß gemäß DIN 4109 Ausgabe 1989* von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen der nachstehenden Tabelle erfüllen.

Zuordnung Lärmpegelbereiche und erforderliches $R'_{w,ges}$ von Außenbauteilen			
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Raumart: Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Raumart: Büroräume i.d.R.
		erf. $R'_{w,ges}$ des Außenbauteiles in dB	
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

† An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 4109

In den Lärmpegelbereichen IV bis V sind Aufenthalts- und Schlafräume von Wohnungen zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungssystemen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern, zu versehen.

** Quelle: DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise." des DIN Deutschen Instituts für Normung e.V. (Hg.), Berlin, Ausgabe November 1989 sowie Beiblatt 1 zur DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau. Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren." des DIN Deutschen Instituts für Normung e.V. (Hg.), Berlin, Ausgabe November 1989*

3.3 Ausschluss geruchsemittierender Betriebe und Anlagen
In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 5 sind geruchsemittierende Betriebe und Anlagen unzulässig. Gem. § 31 Abs. 1 BauGB sind geruchsemittierende Betriebe und Anlagen ausnahmsweise zulässig, wenn durch emissionsmindernde Maßnahmen eine Belästigung benachbarter schutzwürdiger Nutzungen ausgeschlossen werden kann. Voraussetzung für die ausnahmsweise Zulässigkeit ist eine gutachterliche Darlegung im Baugenehmigungsverfahren.

4. Grünordnerische Maßnahmen

4.1 Auf den mit A gekennzeichneten Flächen ist ein Feldgehölz aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Strauchanteil beträgt 70 %, der Baumanteil 30 %. Es sind nachfolgende Arten zu verwenden:

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

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

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

Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
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

4.2 Innerhalb des Längsparkstreifens der Straßenverkehrsfläche (Planstraße) sind mindestens sechs Straßenbäume (Art: Spitz-Ahorn, Acer platanoides „Cleveland") als Hochstamm mit einem Stammmindestumfang von 18/20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in Abstimmung mit der Straßenausbauplanung zu pflanzen. Die Höhe des Kronenansatzes liegt bei mind. 2,20 - 2,50 m Höhe. Die Baumscheiben in Stellplatzgröße sind mit bodenbedeckenden Gehölzen oder Stauden flächig zu begrünen. In der zeichnerischen Darstellung sind diese Pflanzpunkte lediglich nachrichtlich dargestellt, da die Festlegung erst zur Straßenausbauplanung erfolgt.

4.3 Auf den mit B gekennzeichneten Flächen ist ein Feldgehölz aus heimischen, standortgerechten Sträuchern zu pflanzen. Die Flächen sind fachgerecht zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind nachfolgende Arten zu verwenden:

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

Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
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

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

5.1 Auf der mit C1 gekennzeichneten Teil-Fläche ist ein Gehölz aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu pflanzen. Der Strauchanteil beträgt 30 %, der Baumanteil 70 %. 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 campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus ecelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

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

Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
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

5.2 Auf der mit C2 gekennzeichneten Teil-Fläche ist eine extensive Streuobstwiese mit Hochstamm-Obstbäumen zu entwickeln. Je angefangene 100 m² Fläche ist ein Obstbaum fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen (u.a. freihalten der Baumscheibe im Stammbereich, Erziehungsschnitt in der Jugendphase) und dauerhaft zu erhalten. Es sind nachfolgende Arten zu verwenden:

Qualitäten: Hochstamm

Baumanns Renette	Apfel
Dülmener Rosenapfel	Apfel
Goldparmäne	Apfel
Rote Sternrenette	Apfel
Conference	Birne
Gute Luise	Birne
Bühler Frühzwetschge	Zwetschge

Die gesamte Fläche ist mit einer standortgerechten Regelsaatgutmischung einzusten. Zur Pflege ist jährlich eine 2-malige Mahd (nicht vor dem 15. Juni jeden Jahres) durchzuführen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Es ist weder Düngung, Kalkung noch der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln gestattet.

5.3 Planexterne Ausgleichsmaßnahme
Auf der planexternen Ausgleichsmaßnahme, Gemarkung Wandhofen, Flur 01, Flurstück 266 (siehe Abbildung 1), sind 30 % der Fläche für Aufforstungen mit standortheimischen Gehölzen sowie 20 % der Flächen für Hecken, Feldgehölze bestimmt. Für die Anpflanzflächen gelten die Artenlisten der Maßnahmen „A" bzw. „C1". Die Flächen sind fachgerecht zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für extensives Grünland ist 50 % der Fläche vorgesehen. Die Fläche ist mit einer standortgerechten Regelsaatgutmischung einzusäen. Die Pflege erfolgt durch eine extensive Beweidung mit Rindern oder Schafen.

6. Bodenmanagement

Das mit dem Kreis Unna abgestimmte Bodenmanagement-Konzept der Ingenieurgesellschaft arcoon mbH in Gelsenkirchen von Juli 2016 ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die darin enthaltenen behördlichen Vorgaben sind zu beachten und entsprechend umzusetzen.

7. Gekennzeichnete Bereiche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

7.1 In dem mit 1 gekennzeichneten Bereich südlich des Pettenhahnweges ist das dort ausnahmsweise zulässige Wohnen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unzulässig.

7.2 In dem mit 2 gekennzeichneten Bereich sind für die Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen und Bodenaufträge die Ausführungen im Bodenmanagement-/ Sanierungs-/ Sicherungskonzept Juli 2016 zu beachten und umzusetzen.

8. Bedingte und befristete Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Nutzungen in den mit dem Planzeichen IIIIII gekennzeichneten Bereich werden am Tag nach der Bestandskraft des Freistellungsbescheides gemäß § 23 AEG zulässig.

Der Bedinungseintritt muss spätestens sechs Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes erfolgen.

Hinweise

1. Bodenarchäologie

Auf Grundlage der bei den durchgeführten bodenarchäologischen Sondungen festgestellten Befunden sind Bodeneingriffe in den betroffenen Bereichen erst möglich, wenn eine bodenarchäologische Begleitung erfolgt ist.
Bei Bodeneingriffen können weitere Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit), entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe 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).

2. Geländemodellierungen

Für Geländemodellierungen (Bodenabgrabungen und Bodenauffüllungen) ist das Bodenmanagement-/ Sanierung-/ Sicherungskonzept Juli 2016 zu beachten und umzusetzen. Für Bodenauffüllungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 WHG bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Mit der Geländemodellierung darf erst nach Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden.

3. Verwertung von Sekundär- oder Ersatzbaustoffen

Innerhalb der Wasserschutzzone III A ist die bautechnische Verwertung von Sekundär- oder Ersatzbaustoffen nur eingeschränkt zugelassen.
Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von gütebüberwachten Sekundär-/ Ersatzstoffen (Recyclingbaustoffe, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (z.B. Errichtung von Trag- und Gründungsschichten) ist gem. § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Mit dem Einbau des Sekundärbaustoffes oder der Bodenmaterialien darf erst nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden.
Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.

4. Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Um eine spätere Realisierung der durch das Plangebiet verlaufenden Trasse für eine Westumgehung des Ortskerns von Schwerte zu ermöglichen, werden die für die favorisierte Trassenvariante erforderlichen Flächen als von Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzt.

5. Artenschutz

Füll- und Rodungsarbeiten sowie Gebäudeabbrucharbeiten zur Baufeldfreimachung sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar vorzusehen. Erfolgt der Gebäudeabbruch außerhalb dieses Zeitraums hat dies mit einer artenschutzrechtlichen Baubegleitung zu erfolgen.
Unmittelbar vor den Abrissarbeiten werden die Gebäude nochmals auf Vorkommen von europäisch geschützten Arten untersucht. Sollten Tiere beobachtet werden, ist durch entsprechende Maßnahmen zu gewährleisten, dass keine Tiere verletzt oder getötet werden.

6. Ökologische Baubegleitung

Um den Schutz des angrenzenden gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteils sowie des Bodendenkmals Haus Wandhofen sicherzustellen, erfolgt während der Bauphase eine ökologische Baubegleitung.

7. Kampfmittel

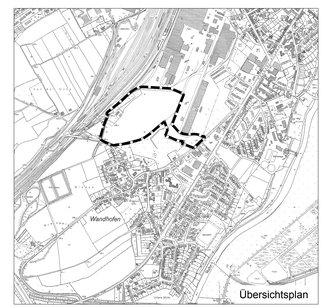
Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg durch die Ordnungsbehörde der Stadt Schwerte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

8. Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften

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

Stadt Schwerte

Bebauungsplan Nr. 185
"Gewerbegebiet Wandhofener Bruch"



Maßstab: 1 : 1.000
Datum: 05.10.2016

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