



ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 bis 3 und 7 BauGB
Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

II 0,8 (16)
TH = 8,00 m
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen in m ü. einem Bezugspunkt als Höchstmaß - Traufhöhe

Bauweise, Baulinie und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, §§ 22 u. 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg

Private Verkehrsfläche

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Ausfahrt, Einfahrt

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

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen sowie Bindungen für Bepflanzungen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25a und 25b BauGB)

Private Grünflächen

Anpflanzen: Bäume, Sträucher

Erhaltung: Bäume, Sträucher

IV: Kennzeichnung gem. § 9 (5) BauGB

Flächen, deren Böden erheblich mit Umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3 BauGB)

Kanalschacht

vorhandener Kanal

Höhe über NN

Bordstein

Erdgeschoßfußbodenhöhe über NN

abzubrechende Gebäude

Flächen, deren Böden erheblich mit Umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit Umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit Umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit Umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit Umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit Umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit Umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit Umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit Umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit Umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit Umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit Umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit Umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit Umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit Umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit Umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit Umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit Umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit Umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit Umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit Umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit Umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit Umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit Umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit Umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit Umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit Umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit Umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit Umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit Umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit Umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit Umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit Umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit Umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNG

01. In dem Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO sind zulässig:

Baumarkt mit Freiverkaufsfläche (teilweise überdacht) mit einer zulässigen Verkaufsfläche von max. 6000 qm sowie ein Getränkemarkt mit einer zulässigen Verkaufsfläche von max. 750 qm.

02. Gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 sowie § 18 BauNVO darf die Oberkante Traufe/Attika/Brüstung der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude max. 8 m über dem festgesetzten Bezugspunkt liegen. Als Oberkante Traufe / Attika / Brüstung gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

03. Abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

04. Die Begrünung des Plangebietes sowie die Anpflanzung großkroniger Bäume erfolgt gem. § 9 (1) 25 a und 25 b BauGB.

Maßgebend für die Bepflanzung ist der ergänzte qualifizierte Freiflächenplan vom 12. September 2001.

05. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird der zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel tags auf LW = 60 db(A) und nachts auf LW = 50 db(A) pro qm Grundstücksfläche begrenzt.

06. Begünstigte des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB:

(a) = Leitungsrecht zu Gunsten der öffentlichen Versorgungsträger und der jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 658, 729 und 739.

(b) = Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der öffentlichen Versorgungsträger und der jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 658, 729 und 739.

07. Die gem. § 9 (5) BauGB gekennzeichnete und mit "Bereich 1" bezeichnete Fläche ist oberflächlich vollständig versiegelt. Die nicht durch Baukörper abgedeckten Flächenanteile sind mit wasserundurchlässiger Schwarzschiefe und abgedichteten Fugen ausgebildet. Das Oberflächenwasser wird abgeleitet.

Die gem. § 9 (5) BauGB gekennzeichnete und mit "Bereich 2" bezeichnete Fläche wurde aus Vorsorgegründen ebenfalls oberflächlich versiegelt.

Bei ggf. erforderlichen Änderungsarbeiten in den gekennzeichneten Bereichen 1 + 2 ist sicherzustellen, daß die Flächen oberflächlich wieder vollständig versiegelt hergestellt werden.

Das gesamte, in dem Plangebiet anfallende, Niederschlagswasser ist der gemeindlichen Kanalisation zuzuführen.

08. Sämtliche Bodenaushubarbeiten im Zuge der Neunutzung z.B. für Fundamente, Versorgungsleitungen etc. sowie Bodenlagerungen sind fachgutachterlich zu begleiten.

09. Verunreinigtes Boden- und Auffüllmaterial ist von nicht verunreinigtem Material zu trennen und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Die Entsorgung ist der "Unteren Abfallwirtschaftsbehörde" schriftlich nachzuweisen.

Nicht verunreinigtes Bodenmaterial ist möglichst im Baugebiet einer geeigneten Wiederverwertung zuzuführen.

10. Für den Baumarkt sind nur Sortimente zulässig, die dem Rdrl. vom 07. Mai 1996 (Anmeldung von Einzelhandelsgrößenbetrieben), Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben / Einzelhandelsstraßen / MBfNW 1996 S. 922 sowie der dazugehörigen Anlage 1 entsprechen, und entsprechend der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ), Ausgabe 1979, Kurzbezeichnung / herausgegeben vom Statistischen Bundesamt (Wiesbaden) und dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978 (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden) zulässig. Die Liste ist den Textlichen Festsetzungen als sep. Anlage 1 beigelegt.

11. Für den Getränkemarkt wird der Umfang von branchenüblichen, aber zentrenrelevanten Randsortimenten auf den bisher vorhandenen Umfang festgeschrieben. Die durch die Auslagerung der Gartensortimente in den neuen Außenbereich freierwerdenden Hallenflächen sind ausschließlich mit Artikeln aus baumarktspezifischen Sortimenten gemäß der beigelegten Sortimentsliste zu besetzen.

12. Für den Getränkemarkt sind die branchenüblichen Sortimente zulässig. Eine nachrichtliche Sortimentsliste ist den textlichen Festsetzungen als Anlage 2 beigelegt.

13. Festsetzungen gem. § 86 BauONW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB:

a) Die Fassadenflächen sind in einem weißen, weiß-beigen oder weiß-grauen Farbton zu gestalten. Im untergeordneten Rahmen (max. 25 % sind andere fassadengleicher Farbtonen zulässig).

b) Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind an allen Gebäudefronten zulässig. Sie dürfen die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Textliche Festsetzungen - Punkt 2 - festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen nicht überschreiten.

Werbestand, Werbestände oder Werbestellen sind nur im Eingangs- und Zufahrtsbereich der Vorhaben sowie im Grünstreifen entlang der Schützenstraße zulässig. Sie dürfen in ihrer oberen Begrenzung einen Abstand von 7,00 m über Gelände nicht überschreiten.

Die Planungsunterlagen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.	Für die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes.	Der Planungs- und Umweltausschuß des Rates der Stadt Schwerte hat am 22.11.2000 gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen, das Verfahren einzuleiten.	Die Beteiligung der Bürger an der Bauplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am 15.12.2000 ortsüblich bekannt gemacht und vom 03.01.2001 bis 17.01.2001 durchgeführt worden.	Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 15.12.2000.	Der Planungs- und Umweltausschuß des Rates der Stadt Schwerte hat am 15.03.2001 beschlossen, diesen Plan mit der zugehörigen Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Der Beschluß zur erneuten Offenlegung des § 3 Abs. 3 BauGB erfolgte am 31.03.2001. Die 1. Offenlegung erfolgte in der Zeit vom 17.04.01 bis 16.05.01 einschließlich. Die erneute Offenlegung erfolgte vom 20.11.01 bis 19.12.01 einschließlich.	Die 1. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit der dazugehörigen Begründung ist am 09.04.02 ortsüblich bekannt gemacht worden; die erneute öffentliche Auslegung am 13.11.2001. Die 1. Offenlegung erfolgte in der Zeit vom 17.04.01 bis 16.05.01 einschließlich. Die erneute Offenlegung erfolgte vom 20.11.01 bis 19.12.01 einschließlich.	Der Rat der Stadt Schwerte hat am 20.02.2002 diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung-NW als Satzung beschlossen sowie die Begründung hierzu.	Der Satzungsbeschluss sowie die Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.08.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Soest, 30.11.2000	Schwerte, 29.11.2000	Schwerte, 24.01.2001	Schwerte, 24.01.2001	Schwerte, 22.11.2001	Schwerte, 07.01.2002	Schwerte, 11.03.2002	Schwerte, 12.09.2002	
L.S.	L.S.	Der Bürgermeister In Vertretung	Der Bürgermeister In Vertretung	L.S.	Der Bürgermeister In Vertretung	L.S.	Der Stadtdirektor In Vertretung	
gez. Dipl.-Ing. Ludwig Ob.Verm.-Ing.	gez. Dipl.-Ing. W. Stolle Architekt	gez. Etling Vorsitzender	gez. Brand Ausschußmitglied	gez. Kluge Techn. Beigeordneter	gez. Etling Vorsitzender	gez. Schillen Ausschußmitglied	gez. Hentschel Ratsmitglied	gez. Kluge Techn. Beigeordneter

Stadt Schwerte

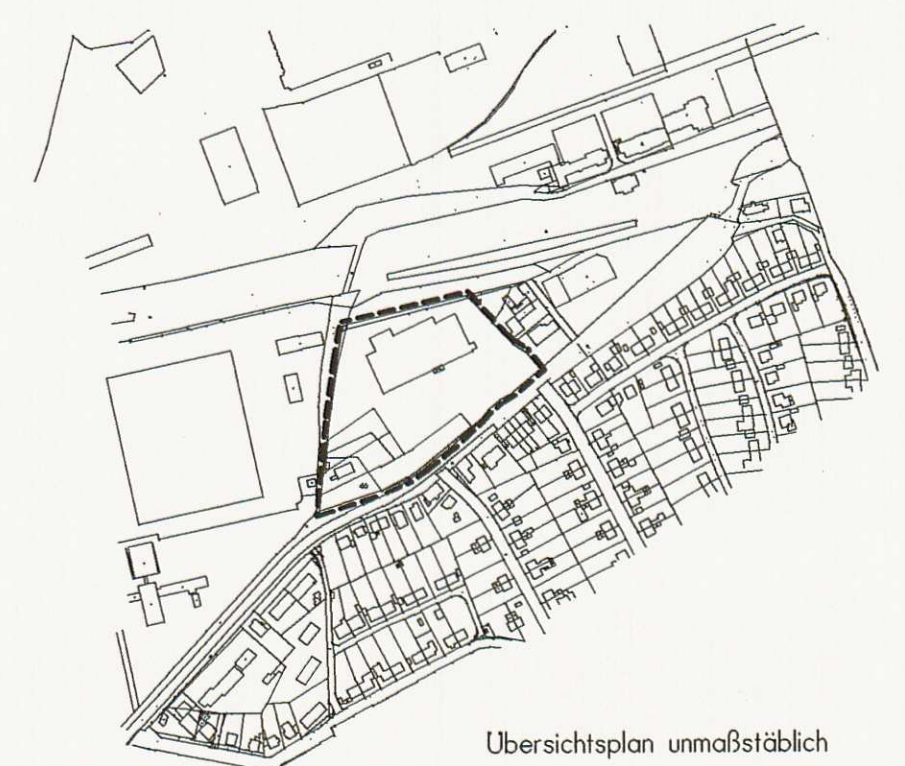
Gemarkung SCHWERTE Flur 21

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.4a " Fachmarktzentrum Schützenstraße "

Teil A

(Teil B - Text - siehe Rückseite)

Maßstab 1 : 500



Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997, geändert durch Artikel 7 Abs. 4 des Gesetzes vom 19. Juni 2001, in der zur Zeit geltenden Fassung.
BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 in der zur Zeit geltenden Fassung.
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 01. Juni 2000 in der zur Zeit geltenden Fassung.
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO) vom 14. Juli 1994 in der zur Zeit geltenden Fassung.
Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 in der zur Zeit geltenden Fassung.
Aufgestellt am 26. September 2000
Geändert am 19. Februar 2001
Planbereichserweiterung und Änderung 29. Oktober 2001