



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

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

- GE²** 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 Baugebietes gem. § 1 (4) BauGB

Bestandsübernahme und sonstige Darstellungen

- Gebäude
- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Bemaßung von Abständen

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 8 BauNVO)**
 - 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 Abstandsverzeichnisses des MURL 2007 (Abstandstabelle NRW 2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad zulässig. 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 Abstandsverzeichnisses des MURL 2007 (Abstandstabelle NRW 2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad zulässig. 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.
 - 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.
 - 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 zentral- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß folgender Sortimentsliste für die Stadt Schwerte (Stand: Februar 2014) unzulässig sind.

Zentralversorfer-Sortimente	Einzelhandels-Sortimente
Ausw. Nahversorgungsleistungen	Konsumartikel / Fastfoodwaren
Druckwaren / Kopiergeräte	Kunstoffwaren / Bild- / Bildrahmen,
Nahrung- und Genussmittel	Büchereizubehör
Essig, Backwaren / Konditoreiwaren,	Einzelhandel / Baumärkte
Fleisch- und Metzgereiwaren, Gebäck	Leinwand / Tische / Koffer /
Schreibwaren	Baumaterialien
	Medizinische und orthopädische Artikel
	Musikinstrumente und Zubehör
	Optik / Augenoptik
	Papier / Büromaterial / Schreibwaren
	pharmazeutische Artikel
	Sonnenbrillenmarken und -mützen
	Schuhe
	Spielzeug
	Sportartikel / Kleingeräte
	Sportbekleidung / Sportschuhe
	Telekommunikation und Zubehör
	Uhren / Schmuck
	Unterhaltungselektronik und Zubehör
	Werkzeugmaschinen
	Zellulose / Zellulosewaren
	Zubehör / Zierarbeiten
	Hilfsmittel

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 Verkaufsstellen 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.

- 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 Errichtung von Anlagen und Betrieben, die wassergefährdende Stoffe, Abwasser oder Kühlwasser abstoßen und in denen regelmäßig mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, unzulässig ist.

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO; §§ 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.

- Niederschlagsentwässerung**
Auf den Gewerbegrundstücken ist eine private Regenwasserrückhaltung zu errichten und zu betreiben, die den Regenwasserzulauf von den Gewerbegrundstücken in dem im Gewerbegebiet Natland 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.

- 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: verpfanzter, ohne Ballen, 100 - 125 cm
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Betula pendula Sandbirke
Fraxinus excelsior Esche
Populus tremula Zitterpappel
Prunus avium Vogelkirsche
Sorbus aucuparia Eberesche
Straucharten / Qualitäten: verpfanzter 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 Hundrose
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 Wasserschutzverordnungsverordnung 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 Umrå, 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 unterliegen einer Grabungserlaubnis der Oberen Denkmalbehörde. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelrunde 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 dies 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 verfrachtet 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	Rechtsgrundlagen
Die Planunterlagen entsprechen 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 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Schwerte, den	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057) 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)
Der Ausschuss für Demographie, Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Schwerte hat am gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 184 aufzustellen, sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Schwerte, den	Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW, S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW, S. 966)
..... Stad Schwerte Rathausstr. 31 58239 Schwerte Öffentl. best. Verm.-Ing.	Böckelühr Der Bürgermeister
Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 1 BauGB ist in einer Infoveranstaltung mit anschließendem 14-tägigen Aushang vom bis durchgeführt worden. Schwerte, den	Der Ausschuss für Infrastruktur, Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Schwerte hat am beschlossen, diesen Plan mit der zugehörigen Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Schwerte, den
..... Böckelühr Der Bürgermeister	Böckelühr Der Bürgermeister
Die Offenlage dieses Bebauungsplanes mit der zugehörigen Begründung wurde am ortsüblich bekanntgemacht und erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden davon gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom benachrichtigt. Schwerte, den	Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Auslegung dieses Bebauungsplanes sind gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Schwerte, den
..... Böckelühr Der Bürgermeister	Böckelühr Der Bürgermeister



Stadt Schwerte

Bebauungsplan Nr. 184

"Erweiterung Gewerbegebiet Natland"

