



### Textliche Festsetzung

- A Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften**
- 1 Art der baulichen Nutzung**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Gewerbegebiete (GE)**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 8 BauNVO)
- Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblichen bestehenden Gewerbebetrieben. Für die Gewerbegebiete GE 1 bis GE 3 wird festgesetzt:
- Allgemein zulässig sind (§ 8 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO):
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sofern sie den Festsetzungen gemäß Nr. 1.2 und 1.3 nicht widersprechen,
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgeläude.
- Nicht zulässig sind (§ 8 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5, 9 BauNVO):
- Einzelhandlungen aller Art,
  - Tankstellen,
  - Anlagen für sportliche Zwecke.
- Nicht zulässig sind (§ 8 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):
- Wohnungen für Aufstiegs- und Beruflicheberufe sowie für Betriebsleiter und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und im öffentlichen Grün- und Grünanlagenbereich untergebracht sind,
  - Anlagen für kulturelle, kulturelle und gesundheitliche Zwecke,
  - Verbringungsanlagen.
- Ausnahmsweise zulässig sind (§ 8 Abs. 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):
- Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil und im betrieblichen Zusammenhang von Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieben oder Service- und Speisebetrieben bis zu einem Anteil von 10 % der Bruttoverkaufsfläche des jeweiligen Betriebes, maximal jedoch 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit nur nicht-zentraleorientierten Sortimenten gem. der Sortimentsliste für die Stadt Schwerte (Einzelhandelskonzept 2014, s. Nr. 11).
- 1.2 Gliederung der Baugebiete gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO** Festsetzungen zum vorbeugenden Immissionsschutz (§ 1 Abs. 4, 1 und 9 BauNVO)
- Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 bis 6 und 9 BauNVO in die Baugebiete GE 1 bis GE 3 gegliedert. Gemäß § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO sind in den Gewerbegebieten Betriebe, Anlagen und Einrichtungen nur zulässig, wenn die nachfolgenden festgesetzten Zulässigkeitsvoraussetzungen erfüllt werden. Grundlage der Festsetzung ist die Abstandsliste des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verbraucherschutz, Abstandsliste zwischen Industrie- bzw. Gewerbebetrieben und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandsliste NRW vom 1. Juni 2007, Anlage 1, Abstandsliste 2007, MB, für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 20 vom 12. Oktober 2007, S. 659 ff., s. Anhang zur Begründung).
- dem als Gewerbegebiet GE 1 gegliederten Gebiet sind Anlagen und Betriebe der Abstandsclassen VII (100 m-Klasse, lfd. Nr. 200 - 221) sowie die mit „ gekennzeichneten Betriebe (Sternchenbetriebe) der Abstandsclassen VI (200 m-Klasse, lfd. Nr. 181 - 183, 185, 189, 192, 196),
  - den als Gewerbegebiet GE 2 gegliederten sind Anlagen und Betriebe der Abstandsclassen VII und VIII (100 m- und 200 m-Klasse, lfd. Nr. 181 - 221) sowie die mit „ gekennzeichneten Betriebe (Sternchenbetriebe) der Abstandsclassen VI (200 m-Klasse, lfd. Nr. 181 - 192, 195, 197, 142, 145, 150 - 152, 154, 155, 157 - 160),
  - den als Gewerbegebiet GE 3 gegliederten Gebieten sind Anlagen und Betriebe der Abstandsclassen VII, VI und VIII (100 m-, 200 m- und 300 m-Klasse, lfd. Nr. 61 - 221) sowie die mit „ gekennzeichneten Betriebe (Sternchenbetriebe) der Abstandsclassen VI (200 m-Klasse, lfd. Nr. 35, 45, 47, 48, 71, 80),
- der dieser Festsetzung zugrunde liegenden Abstandsliste 2007 sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten allgemein zulässig.
- Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB in
- dem Gewerbegebiet GE 1 Anlagen und Betriebe der Abstandsclassen VI (200 m-Klasse, lfd. Nr. 161 - 199) ohne „ Kennzeichnung,
  - den Gewerbegebieten GE 2 Anlagen und Betriebe der Abstandsclassen V (300 m-Klasse, lfd. Nr. 1 - 160) ohne „ Kennzeichnung,
  - den Gewerbegebieten GE 3 Anlagen und Betriebe der Abstandsclassen IV (300 m-Klasse, lfd. Nr. 37 - 60) ohne „ Kennzeichnung,
- zugelassen werden, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass durch technische, organisatorische oder sonstige Maßnahmen sichergestellt ist, dass keine Gefährdung, erheblichen Nachteile oder erheblichen Beeinträchtigungen für Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft sowie Kultur- und Naturerbe herbeigeführt werden.
- 1.3 Betriebsbereiche nach der Störfall-Verordnung**  
(§ 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO)
- Ausgeschlossen innerhalb des Gewerbegebietes GE 1 sind alle Anlagen, die einen Betriebsbereich I, S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs sind. Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist. Ausgeschlossen innerhalb der Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 sind alle Anlagen, die einen Betriebsbereich II, S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe den Klassen I bis IV des gefährlichen, Entzündlichen oder Abstrahlenden Betriebsbereichs nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG der Kommission für Anlagenrisikoprüfung (Fassung November 2010) zuzuordnen sind. Entsprechendes gilt für Anlagen, die aufgrund des Gefährdungsrisikos der dort vorhandenen Stoffe den Abstandsclassen II bis IV zuzuordnen sind. Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist.
- 2 Maß der baulichen Nutzung**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 16 - 22 BauNVO)
- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die maximale Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß gemäß Planertrag bestimmt. Die Höhe baulicher Anlagen bzw. Gebäudehöhe (GH) wird gemessen von dem unteren Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante der baulichen Anlage. Der untere Höhenbezugspunkt wird für die
- Gewerbegebiete GE 1 mit 12,0 Meter über Normalhöhenmaß (m ü. NN),
  - Gewerbegebiet GE 2a mit 127,0 m ü. NN,
  - Gewerbegebiet GE 2b mit 123,0 m ü. NN,
  - Gewerbegebiet GE 2c mit 122,0 m ü. NN,
  - Gewerbegebiet GE 3 mit 124,0 m ü. NN,
- festgesetzt.
- Die Festsetzung über die Maße baulicher Anlagen betreffen nicht die Schornsteine und Ableitungsanlagen für Abgase und Abluft, sofern eine Überschreitung gemäß den Anforderungen der TA Luft notwendig ist. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, dürfen die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen um bis zu 1,5 m überschreiten.
- 3 Bauweise**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
- Es wird in Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt mit der Maßgabe, dass in der offenen Bauweise Baukörper mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m zulässig sind.
- 4 Grünflächensetzungen**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 a und b BauGB)
- Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen werden als öffentliche und private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die Verkehrsgrünflächen sind öffentliche Grünflächen.
- 4.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
4.1.1 Erhalt und Entwicklung der Ländereien (M 1)  
Die geschützte Ländereien innerhalb der mit M 1 bezeichneten Fläche ist dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Der Gehölzbestand ist fachgerecht und dauerhaft zu pflegen. Bei Ausfall oder Abgang sind die vorhandenen Gehölze gleichwertig und gleichzeitig zu ersetzen und anschließend dauerhaft zu pflegen. Vorhandene Lücken innerhalb der Aile sind durch Nachpflanzungen so zu schließen, dass die Abstände der Alleebäume untereinander zwischen 10 m und 12 m betragen. Hierfür sind innerhalb der Fläche M 1 sind mindestens 14 neue Linden zu pflanzen. Als Ersatz- und Neupflanzungen sind Linden (*Tilia cordata*) als Alleebäume, als verpfanzte, mit Ballen, Stammumfang mindestens 20-25 cm anzupflanzen.
- 4.1.2 Maßnahmen zum Artenschutz  
4.1.2.1 Aufhängen von Nistkästen für Fledermäuse  
Zur Stärkung des Erhaltungszustandes der vorkommenden Zwergfledermaus und weiterer Fledermausarten werden sechs Fledermausnistkästen (Fledermaus-Einlaubbände I PE) im Bereich der vorhandenen Ländereien innerhalb der mit M 1 bezeichneten Fläche integriert. Beim Aufhängen der Nistkästen ist eine ökologische Bauplanung herzustellen.
- 4.1.2.2 Aufhängen von Nistkästen für gebäudeverwendende Vögel  
Zur Stärkung des Erhaltungszustandes der randlich vorkommenden Vogelart Hausrotschwanz werden 4 Hohlnistkästen an Fassaden der Gewerbegebäude integriert. Beim Aufhängen der Nistkästen ist eine ökologische Bauplanung herzustellen. Eine Halbnistkäst ist dabei jeweils in Gewerbegebiet GE 1 und GE 2a anzubringen, zwei Halbnistkästen in Gewerbegebiet GE 3 anzubringen.
- 4.1.3 Beleuchtung  
Für die Außenbeleuchtung sind energieschonende, sparsame Leuchtmittel (z. B. dimmbare, warmweiße LED-Leuchten, Lichttemperatur < 3000 K) zu verwenden, die so weit wie möglich eingekoppelt sind. Der Lichtpunkt soll möglichst niedrig sein und sich im Gebäude befinden, der Lichtabfall soll die zu beleuchtenden Objekte ausgeglichen werden. Streulicht ist zu vermeiden. Außenbeleuchtungsanlagen sind so auszurichten, dass jede Blendwirkung der TA Luft und der Bundesausbau-BAB 1 vermieden wird.
- 4.1.4 Flächenbefestigung  
Befestigte Flächen innerhalb der Gewerbegebiete, von denen keine Gefährdung des Grundwassers ausgeht, sind in einer wasserundurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen.
- 4.1.5 Unbefestigte Flächen bebauter Grundstücke  
Die unbefestigten und unversiegelten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder Nutz- bzw. Ziergrün anzulegen und zu unterhalten.
- 4.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
4.2.1 Schutzstreifen entlang der Sommerindennale (M 2)  
Die Flächen innerhalb der mit M 2 bezeichneten Flächen sind zum Schutz der Ländereien mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die Sträucher sind fachgerecht und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzgehölze in gleicher Qualität zu pflanzen. Die zur Auswahl stehenden Arten sowie die Pflanzqualität und die Pflanzweise richtet sich nach den Vorgaben der Pflanzliste 1 (s. Nr. 10.1).
- 4.2.2 Befpflanzung der Grünflächen (M 3)  
Die öffentlichen und privaten Grünflächen, die mit der Maßnahme M 3 gekennzeichnet sind, sind außerhalb der Schutzstreifen und außerhalb des vorhandenen Bewuchses zu bepflanzen. Die Bäume und Sträucher sind fachgerecht und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzgehölze in gleicher Qualität zu pflanzen. Die Flächen innerhalb der Schutzstreifen sind mit einer Landschaftsraummischung mit Kräutern einzusäen.
- 4.2.3 Straßerrandenbepflanzung (M 4)  
Innerhalb der Gewerbegebiete sind entlang der Erschließungsstraße auf der mit M 4 gekennzeichneten Fläche Bepflanzungen mit großblättrigen Bäumen vorzunehmen, zu unterhalten und bei Bedarf gleichwertig zu ersetzen. Die Einzelbäume dürfen einen Baumstamm von 15,0 m nicht überschreiten. Die Bäume sind in offenen, gärtnerisch gestalteten oder in mit Baumrostern geschützten Pflanzkästen von mindestens 3 x 2 m und 12 m bei durchschneidbarem Raum zu pflanzen. Zur Auswahl stehende Arten der Pflanzliste 3 (s. Nr. 10.3).
- 4.2.4 Dachbegrünung  
In den Gewerbegebieten sind die Dächflächen der Büro- und Verwaltungsgeläude sowie ähnlich genutzter Gebäude zu mindestens 60 % mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substratbau von mindestens 10 cm zu versehen. Die Dächflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-Kräutermischung einzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedummosen zu bepflanzen. Auch Flächen unter Anlagen zur Solarenergieerzeugung sind zu begrünen.
- 4.2.5 Eingrünung von Stellplatzanlagen  
Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind mit Bäumen zu bepflanzen. Pro 4 Stellplätze ist in unmittelbarer Zuordnung ein standortgerechter Laubbäum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Pro Baum ist ein Baumquadrat von mindestens 3 x 2 m und 12 m bei durchschneidbarem Raum vorzuziehen. Zur Auswahl stehende Arten der Pflanzliste 4 (s. Nr. 10.4).
- 4.2.6 Befpflanzung des Regenrückhaltebeckens  
Das Regenrückhaltebecken ist naturnah auszubilden. Die Böschungen und die das Becken umlaufende Unterhaltungsweg sind mit einer Landschaftsraummischung einzusäen. Die Böschungen sind zu den Gewerbegebieten GE 2c und GE 3 anzubringen. Dazu ist eine mindestens einjährige Strauchhecke zu pflanzen. Die Sträucher sind fachgerecht und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzgehölze in gleicher Qualität zu pflanzen.
- 5 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
- Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarstromanlagen). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf ein realisierbares Solarstromertragsniveau eingeschränkt werden.
- 6 Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Es werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Aufteilung in Gehwege und andere Verkehrsflächen hat nur hinweislichen Charakter. Es werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten bestimmt.
- 7 Nachträgliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- 7.1 Bundesfernstraßengesetz und Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen  
Hochbauten jeglicher Art, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sind in der 40 m-Anbauverbotszone, gem. § 9 Abs. 1, V. m. Abs. 6 FStVG und den Richtlinien zur Werbung am Bundes-/Autobahn sind straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht vom 17. März 2006 zu berücksichtigen. Die Anbauverbotszone ist gegenüber zu beantragten Werbungsanlagen innerhalb der 100 m Anbauverbotszone (60 - 60 m vom Fahrbahnrand) bedürfen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Jede einzelne Werbungsanlage ist gegenüber zu beantragten Werbungsanlagen innerhalb der 100 m Anbauverbotszone nach § 9 FStVG hinaus, d. h. auch in einem Abstand von mehr als 100 m vom bestliegenden Fahrbahnrand, kann für Werbungsanlagen (z. B. Plakate) nach den straßenrechtlichen Vorschriften des § 33 StVO eine Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes unabhängig sein, sofern die Werbungsanlagen von der Autobahn einzusäen sind. Beachtungsanlagen aller Art, auch an Einfahrten und Gebäuden, sind zur Autobahn hinreichend abzumarkieren. Die Leuchtbildschirm sind auf Höhe der Leuchtbildschirm zu begrenzen und die Absatzhöhe der Leuchten dürfen keine Ausdehnung zur Autobahn aufweisen. Die vertikale Winkelbereich der Anlagen ist gleichmäßig nachzuweisen. Längs der Landesstraße in einer Entfernung von bis zu 40 m, gemessen von der Fahrbahn zur Leuchtbildschirm, bedürfen Bauverlegungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde (§ 25 Abs. 1 StVG/NV). Anträge auf Genehmigung zur Errichtung von Anlagen der Außenwerbung die dazu geeignet sind, den Verkehrsteilnehmer auf der Straße der L 672 zu lenken sind dem Landesbetrieb Straßenbau NRW zur Zustimmung bzw. Genehmigung gem. 28 StVG NRW zu überreichen.
- 7.2 Wasserschutzgebiet  
Nachrichtlich sind übernommen, dass der gesamte bauliche Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb der Grenzen des Wasserschutzgebietes (WStG-Nr. 451003, Dortmund Energie und Wasser (DEW), Zone IIIA). Es gilt die Verordnung der Bezirksregierung Arnsberg „Ordnungsbüchlein der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen der Dortmund Energie- und Wasserversorgung GmbH (DEW) an der Ruhr zwischen Friedenberg/Langschede und Schwerte-Westhofen“ vom 28.02.1998.
- 8 Örtliche Bauvorschriften  
(§ 89 Abs. 1 BauO NRW)
- 8.1 Dachformen  
Alle zulässige Dachformen sind ausschließlich Flachdach zulässig.
- 8.2 Werbeanlagen  
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig und dürfen die jeweilige Traufhöhe um höchstens 1 m überschreiten; Leuchtbildschirm, Leuchtwerbung, Werbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (Schriftflächen) sind unzulässig. Leuchtbildschirm, Leuchtwerbung sind maximal 3 % der Fassadenfläche umfassen. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.
- 9 Pflanzlisten  
9.1 Pflanzliste 1: Schutzstreifen entlang der Sommerindennale  
Pflanzung von standortgerechten Sträuchern  
Pharmazäut und -weide  
• Strauch 2 x verpfanzt  
• Eine Ballen  
• Größe von mindestens 60 - 100 cm  
• Pflanzabstand in der Reihe 1,0 m, zwischen der Reihe 1,5 m
- Zur Auswahl stehende Arten (Deutscher Name - Wissenschaftlicher Name):  
• Schwarz Holunder Sambucus nigra  
• Pfaffenhütchen Euonymus europaeus  
• Hasel Corylus avellana  
• Schale Pinus spirosa  
• Hundrose Rosa canina  
• Roter Hainbühl Cornus sanguinea  
• Weidom Crataegus monogyna  
• Gemeiner Schneebalg Viburnum opulus
- 9.2 Pflanzliste 2: Befpflanzung der Grünflächen  
Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern  
Pflanzqualität und -weise  
• Baum Heister 2 x verpfanzt, mit Ballen, 125 - 150 cm  
• Strauch 2 x verpfanzt, ohne Ballen, Größe von mindestens 60 - 100 cm  
• Pflanzabstand in der Reihe 1,0 m, zwischen der Reihe 1,0 m
- Zur Auswahl stehende Arten (Deutscher Name - Wissenschaftlicher Name) und Pflanzqualität:  
• Pyramiden-Hainbühl Carpinus betulus 'Fastigiata'  
• Feldahorn Acer campestre  
• Melibeeze Sorbus aria 'magrifolia'  
• Schwarze Holunder Sambucus nigra  
• Schale Pinus spirosa  
• Fächer Hainbühl Cornus sanguinea  
• Hasel Corylus avellana  
• Hundrose Rosa canina  
• Pfaffenhütchen Euonymus europaeus  
• Weidom Crataegus monogyna
- 9.3 Pflanzliste 3: Straßerrandenbepflanzung  
Pflanzung von standortgerechten Bäumen  
Pflanzqualität:  
• Hochstamm mit Ballen mit Ballen  
• mindestens 2 x verpfanzt  
• Stammumfang 18 - 20 cm
- Zur Auswahl stehende Arten (Deutscher Name - Wissenschaftlicher Name):  
• Schmäh Stieleiche Quercus robur 'Fastigiata' syn. Quercus robusta 'Koster'  
• Pyramidenische Quercus robur 'Fastigiata' syn. Quercus pedunculata 'Fastigiata'  
• Dackelrose Weibsteech 'Tilia cordata' erecta 'syn. T. cordata 'Borje'  
• Amerikanische Stadtlinde 'Tilia cordata' erecta 'syn. T. cordata 'Borje'  
• Winterlinde, Stadtlinde 'Tilia cordata' 'Roelov'  
• Spitzahorn Acer platanoides 'Akershusen'  
• Büchsenische Fraxinus ornus  
• Dornlose Gleditsie Gleditsia tricanthos 'hemis'  
• Habichtler Gleditsia 'Tilia tomentosa' 'Borje'
- 9.4 Pflanzliste 4: Eingrünung von Stellplatzanlagen

- Pflanzung von standortgerechten Bäumen  
Pflanzqualität:  
• Hochstamm mit Ballen  
• mindestens 2 x verpfanzt  
• Stammumfang 18 - 18 cm
- Zur Auswahl stehende Arten (Deutscher Name - Wissenschaftlicher Name):  
• Feldahorn Acer campestre  
• Pyramiden-Hainbühl Carpinus betulus 'Fastigiata'  
• Zweigflügler Weidom Crataegus caryocarpae  
• Eberesche Sorbus aucuparia  
• Melibeeze Sorbus aria  
• Eberesche Sorbus torminalis
- 10 Hinweise  
10.1 Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen  
Eine Überbauung der Schutzstreifen unterirdischer Leitungen ist nicht möglich, da das Errichten von geschlossenen Bauwerken und sonstigen baulichen Anlagen jeglicher Art innerhalb des Schutzstreifens gemäß den für diese Leitungen gültigen Regeln nicht gestattet ist. Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.  
Die genaue Lage des Schutzstreifens ist im Baugenehmigungsverfahren zu überprüfen.  
Eventuell geplante neue Baumstämme sind gemäß DVGW Merkblatt GW 125 (M) sowie des Merkblattes der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen v. V. FStVG Nr. 803 mit Blick auf die weitere Entwicklung des Straßennetzes zu wählen.  
Jeder Bauunternehmer hat bei der Durchführung im übertragenen Bauarbeiten in öffentlichen und privaten Grundstücken mit dem Vorhandensein unterirdischer Leitungen (Energie- und Versorgungsanlagen) zu rechnen und die erforderliche Sorgfalt zu walten, um deren Beschädigung zu verhindern. Er hat seine Mitarbeiter und Nachbarn/Anwohner entsprechend zu unterweisen und zu überwachen.
- 10.2 Kampfmittelbestellung  
Vor bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdausbau auf außergewöhnliche Vererbungen hin oder werden verachtete Gegenstände beachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
- 10.3 Luftbild  
Sollten Gebäude, Gebäudeteile oder sonstige bauliche Anlagen eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, so ist in jedem Einzelfall eine Abstimmung mit der Wettbewerbsstelle durchzuführen, damit überörtlich werden kann, ob eine Kennzeichnung als Luftbildrisiko erforderlich ist.
- 10.4 Denkmalchutz  
Die Denkmalschutz des Bodendenkmals ist gem. §§ 15 - 16 DStGG NW der Stadt Schwerte als Untere Denkmalbehörde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Oelde, in der Waite 4, 57402 Oelde unverzüglich anzumelden und die Endbestimmung des Bodendenkmals ist gem. § 16 Abs. 4 DStGG NW berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen.
- 10.5 Erhalt von Naturdenkmälern  
Die beschriebenen Verfahren von Einsatzstoffen und Bodenmaterialien der Qualitäten Z 1.1, Z 1.2 und Z 2 der LAGA Boden-Richtlinie, Stand 2004 ist für die Herstellung von Trag- und Gründungsgütern aufgrund der jahreszeitlich bedingten geringen Grundwasserpegelstände zum wissenschaftlichen Sicht auszusäen. Im Zuge von Straßen-, Hochbauarbeiten und Oberflächenbepflanzungen dürfen zur Herstellung dieser Schichten deshalb nur natürliche schadstofffreie Baustoffe aus dem Steinbruch Gieselsberg/Schell oder Bodenmaterialien der Qualität Z 0 der LAGA Boden-Richtlinie, Stand 2004 eingesetzt werden. Für Geländearbeiten, dürfen aus wissenschaftlicher Sicht ausschließlich natürliche Bodenmaterialien der Qualität Z 0 der LAGA Boden-Richtlinie, Stand 2004 eingesetzt werden.  
Für die Verwertungsmaterialien mit einer wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Uena, Fachbereich Mobilität, Natur und Umwelt zu beantragen. Mit der Geländearbeit darf erst nach Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden.
- 10.6 Entwässerungsrichtungen der Landesstraße  
Die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen der Landesstraße dürfen weder durch Aufschüttungen noch durch Abtragungen beeinträchtigt werden. Wenn sich ein Eingriff in die Entwässerung bei einem Bauherrn nicht vermeiden lässt, muss der Bauherr dafür Sorge zu tragen, dass ein reibungsloses Funktionieren der Straßenentwässerung wiederhergestellt wird.
- 10.7 Maßnahmen zur Geologie und Bodenschichtung  
Bei allen Baumaßnahmen muss der Oberboden getrennt von stellenweise abgelagerten Boden und des Grundwassers zu vermeiden. Der Boden, wo es möglich ist, lagernweise wieder eingebaut.
- 10.8 Fachgerechter Umgang mit Gefahrstoffen und Abfall  
Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen hinsichtlich der Befestigung des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrstoffen und Abfall hat nach einschlägigen Fachnormen zu erfolgen.  
Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mäulden, Baugruben, Arbeitsgruben usw.) benutzt werden.
- 10.9 Ökologische Bauleitplanung  
Falls der Baugrunder in der Bruttogröße (01 03 - 30 03) fällt, ist eine ökologische Bauleitplanung herzustellen, die vor Baugrunder insbesondere auch die räumlichen Strukturen hinsichtlich des Vorkommens besonders und streng geschützte Tierarten überprüft. Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 11 Sortimentsliste der Stadt Schwerte  
11.1 Zentrale Sortimentsliste  
Hier von nachverwendet:  
• Drogeriewaren/Körperpflegeartikel  
• Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren/Konditorewaren, Fleisch- und Metzgereiwaren, Geträuke)  
• Schrittmitteln  
• Bekleidung  
• Wasserfontänen  
• Bücher  
• Kosmetik  
• Computer und Zubehör  
• Elektrogeräte  
• Fahrrad- und technisches Zubehör  
• Fotoartikel  
• Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren, Handarbeitbedarf/Kurzwaren/Metwaren/Wolle Haushaltswaren  
• Hoyerartikel  
• Konstruktionsmaterialien  
• Kunststoffe/Bildschirmmaterialien, Wohndekorationen  
• Kleinfachhandel/Baumaterialien  
• Kleinfachhandel/Baumaterialien  
• Medizinische und orthopädische Artikel  
• Musikinstrumente und Zubehör  
• Optik/Augenoptik  
• Pipen/Straßenlaternen/Schreibwaren  
• Spielzeug  
• Sammelobjekte und -münzen  
• Schuhe  
• Spielwaren  
• Sportartikel/Kleingeräte  
• Spielbeliebte/Sportartikel  
• Telekommunikation und Zubehör  
• Uhrwerkzeuge  
• Unterhaltungselektronik und Zubehör  
• Wohnbereich/Artikel  
• Wohnbereich/Artikel  
• Möbel  
• Pflanzen/Samen  
• Pflanzgefäße/Terrakotta (Outdoor)  
• Rollstühle/Markisen  
• Bekleidungsartikel  
• Sanitärartikel  
• Spielzeug/Werkzeuge  
• Tapeten  
• Tapeten  
• Topf- und Zimmerelemente  
• Zoologische Artikel/lebende Tiere (inkl. Heim- und Kleintierfutter)
- 11.2 Nicht-zentrale Sortimentsliste  
• Angler- und Jagdbedarf/Waffen  
• Bauelemente  
• Bettwaren/Matratzen  
• Bodenbeläge (inkl. Teppiche, Einzelware)  
• Elektroartikel  
• Eisenwaren  
• Elektronikaufbauelemente  
• Elektroartikel  
• Farben/Lacke  
• Flaschen  
• Gartenwerkzeuge  
• Gartenartikel- und -geräte  
• Heimtextilien  
• Heizung- und Klimageräte  
• Installationsartikel  
• Kleinfachhandel  
• Kfz-, Caravan- und Motorzubehör  
• Kfz- und Motorhandel  
• Kleinfachhandel  
• Lampen/Leuchten/Leuchtmittel  
• Maschinen/Werkzeuge  
• Möbel  
• Pflanzen/Samen  
• Pflanzgefäße/Terrakotta (Outdoor)  
• Rollstühle/Markisen  
• Bekleidungsartikel  
• Sanitärartikel  
• Spielzeug/Werkzeuge  
• Tapeten  
• Tapeten  
• Topf- und Zimmerelemente  
• Zoologische Artikel/lebende Tiere (inkl. Heim- und Kleintierfutter)

- Zeichenerklärung**
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
- GE Gewerbegebiet
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- III = Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 3. BAUWEISE, BAUGRENZEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze A
- 4. VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche mit Gehweg  
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 5. GRÜNFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- PG Private Grünfläche  
OG Öffentliche Grünfläche
- 6. FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 7. VERSORGUNGSANLAGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen  
Zweckbestimmung: Gas-Übergabestation
- 8. SONSTIGE VERBINDERLICHE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)  
Umgrenzung von Fläche für die Regelung des Wasserabflusses und Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a und 16b BauGB)  
Unterirdische Leitungen  
Schutzstreifen
- 9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN**  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Anbauverbotszone gemäß § 9 (1) FStVG / 40 m  
Anbauverbotszone gemäß § 25 StVG NRW / 40 m  
Anbauverbotszone gemäß § 9 (2) FStVG / 100 m
- 10. SONSTIGE UNVERBINDERLICHE PLANZEICHEN**
- geplante Straßenaufweitung  
best. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnr.  
Vermessung
- 11. NUTZUNGSSCHABLONE**
- | Art der baulichen Nutzung |                     |
|---------------------------|---------------------|
| Grundflächenzahl          | Geschossflächenzahl |
| Zahl der Vollgeschosse    | Bauweise            |
|                           | Gebäudehöhe         |

**Stadt Schwerte**

**Bebauungsplan Nr. 166**  
**„1. Änderung, Wannebachstraße“**

Überblick

Maßstab: 1:1.000  
Planungsstand: 07.10.2022

**MÜLLER-BBM**  
PROJEKTMANAGEMENT

**Verfahrensvermerke:**

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Wohnen des Rates der Stadt Schwerte hat am 18.05.2022 beschlossen, diesen Plan mit der zugehörigen Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszustellen.

Schwerte, den \_\_\_\_\_

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Wohnen des Rates der Stadt Schwerte hat am 23.06.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 166, 1. Änderung aufzustellen, sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Schwerte, den \_\_\_\_\_

Die Offenlage dieses Bebauungsplanes mit der zugehörigen Begründung wurde am 06.07.2022 öffentlich bekannt gemacht und erfolgte in der Zeit vom 13.07.2022 bis 11.08.2022 einschließlich. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden davon gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.06.2022 benachrichtigt.

Schwerte, den \_\_\_\_\_

Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes und die föhrtzellige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 27.01.2022 örtlich bekanntgegeben.

Schwerte, den \_\_\_\_\_

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

Schwerte, den \_\_\_\_\_

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 07.02.2022 bis 21.02.2022 durchgeführt worden.

Schwerte, den \_\_\_\_\_

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 27.01.2022.

Schwerte, den \_\_\_\_\_

**Rechtsgrundlagen:**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBI. I S. 4147)

BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802)

Planzeichnungsverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2016 - BauO NRW) vom 21. Juli 2016 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW S. 1086)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), Bekanntmachung der Neufassung vom 14. Juli 1994 (Fn 1, 35)