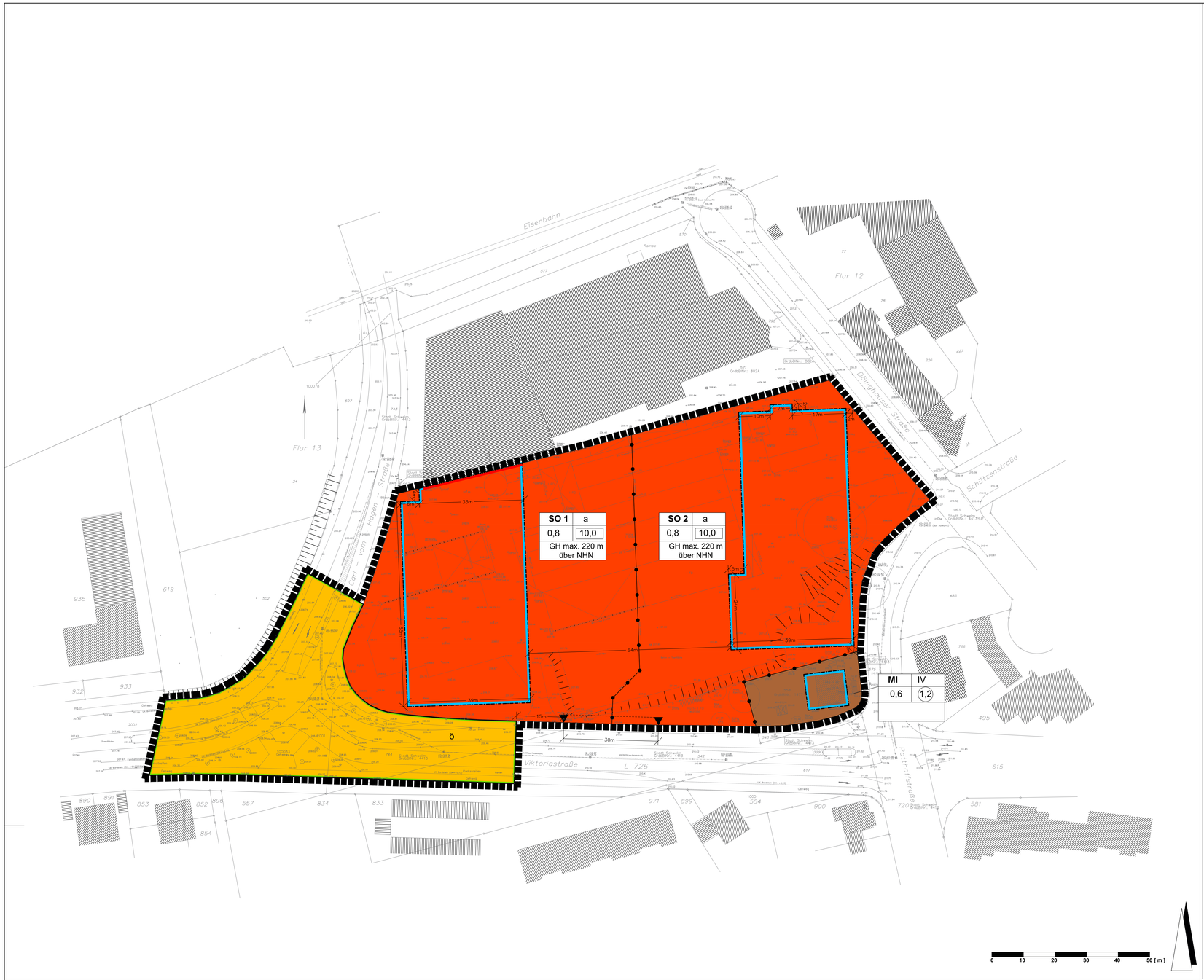


I Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet 1 (SO 1) - Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteldiscounter -

Das Sondergebiet dient der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters.

In dem Sondergebiet ist zulässig:

- Ein großflächiger Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m², davon müssen mindestens 90 % mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten belegt sein. Auf der übrigen Fläche ist der Verkauf von Waren aller Art zulässig.

Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Schwelmer Sortimentsliste der zentren-, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß dem Einzelhandelhandelskonzept für die Stadt Schwelm

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren
- Apotheken
- Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
- Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel

1.2 Sonstiges Sondergebiet 2 (SO 2) - Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteldiscounter -

Das Sondergebiet dient der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters.

In dem Sondergebiet ist zulässig:

- Ein großflächiger Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m², davon müssen mindestens 90 % mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten belegt sein. Auf der übrigen Fläche ist der Verkauf von Waren aller Art zulässig.

Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Schwelmer Sortimentsliste der zentren-, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß dem Einzelhandelhandelskonzept für die Stadt Schwelm

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren
- Apotheken
- Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
- Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel

1.3 Schwelmer Sortimentsliste der zentren-, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß dem Einzelhandelhandelskonzept für die Stadt Schwelm

nahversorgungsrelevante Sortimente

47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren
47.73	Apotheken
47.75	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
aus 47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel

zentrenrelevante Sortimente

47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
47.42	Telekommunikationsgeräte
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken),
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)
47.61.0	Bücher
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
47.63	Ton- und Bildträger
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
aus 47.64.2	Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)
47.65	Spielwaren und Bastelartikel
47.71	Bekleidung
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
47.74	medizinische und orthopädische Artikel
aus 47.76.1	Schnittblumen
47.77	Uhren und Schmuck
47.78.1	Augenoptiker
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel

nicht-zentrenrelevante Sortimente

aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher)
47.52.3	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
aus 47.53	Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)
47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien
aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
aus 47.64.2	Sportgroßgeräte, Campingartikel, Angelbedarf
aus 47.76.1	Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
aus 47.78.9	Waffen und Jagdbedarf
47.79	Antiquitäten und Gebrauchtwaren
45.32	Kraftwagenteile und -zubehör

Quelle: BBE-Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

1.4 Mischgebiet

Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 BauNVO)

In den Sondergebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Die in den Sondergebieten festgesetzte maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die Normalhöhennull (NHN).

Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 220,5 m ü. NHN darf durch technische Dachaufbauten und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie, z. B. Photovoltaikanlagen, um bis zu 3.5 m überschritten werden.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Für die Sondergebiete wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Gebäude dürfen mit oder ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

Rettungstreppen und -anlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Nebenanlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO (z.B. Trafostationen) sowie Werbeanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4 Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

In den Sondergebieten sind Ein- und Ausfahrten ausschließlich innerhalb des dafür festgesetzten Bereichs zulässig. Ausgenommen hiervon sind Notzufahrten sowie Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge.

5 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

In den Sondergebieten sind die Parkplatz-Oberflächen in einem ebenen Asphaltbelag oder Betonstein ohne Fase auszuführen.

Die Warenanlieferung im Sondergebiet SO 2 ist einzuhausen. Ein Schallдämm-Maß von R' w ≥ 25 dB ist einzuhalten.

6 Örtliche Bauvorschriften (§ 89 BauO NRW)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen mit wechselnden oder laufendem Licht sind unzulässig.

IV Hinweise

Altlasten

Gemäß Altlastenauskunft des Ennepe-Ruhr-Kreises sind die Sondergebiete als Altstandort mit der Kennzeichnung 4709/2056 im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht eingetragen.

Nutzungsbezogen ergeben sich hieraus keine Konflikte. Ist zukünftig in den Sondergebieten eine sensiblere Nutzung vorgesehen, ist eine neue nutzungsbezogene Bewertung vorzunehmen.

In den Sondergebieten sind Erdarbeiten zur Separierung von belasteten und weniger belasteten Böden fachgutachtlich zu begleiten.

Kampfmittel

Sollte bei Veränderungen der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelfunde aufkommen, sind die vorgesehenen Bauvorhaben mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, da das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig auszuschließen ist. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Feuerwehr bzw. die Polizei zu verständigen.

Umgang mit Bodendenkmälern

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 Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Lippstadt als Untere Denkmalbehörde und / oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Fax 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Zwecke bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs.4 DSchG).

Artenschutz

Für Gehölzfällungen sind die Vorgaben des § 39 BNatSchG zu beachten. Gehölzfällungen sind in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September verboten.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO)

MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
SO	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,8	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
(1,6)	Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
[9,0]	Baumassenzahl
II	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE UND BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a	abweichende Bauweise
	Baulinie
	Baugrenze

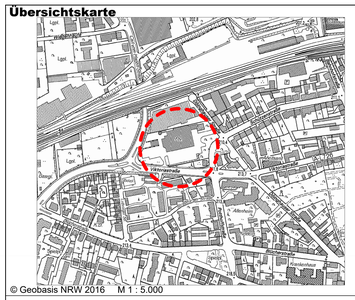
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ö	Öffentliche Verkehrsfläche
	Bereich für Ein- und Ausfahrten

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Übersichtskarte



© Geobasis NRW 2016 M 1 : 5.000

1. BEBAUUNGSPLANGRUNDLAGE

Die Plangrundlage entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem Liegenschaftskataster vom heutigen Tag überein.

Gevelsberg, den .....

.....
(Dipl. Ing. W. Hüttenschmidt ÖBVI)

2. GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Die geometrische Festlegung der ortsbaurechtlichen Festsetzungen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gevelsberg, den .....

.....
(Dipl. Ing. W. Hüttenschmidt ÖBVI)

3. ENTWURF

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 106 "Zassenhaus-Gelände" wurde von bms Stadtplanung GbR gefertigt.

Bochum, den .....

.....
(Dipl.-Ing. Bauass. Bodo Matjeka Stadtplaner AKNW)

4. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 05.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 "Zassenhaus-Gelände" gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

Durch ortsübliche Bekantmachung wurde der Beschluss am 31.07.2018 wirksam.

Schwelm, den .....

Der Bürgermeister

.....
(Stephan Langhard)

5. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.09.2019 bis einschließlich 20.09.2019.

Die ortsübliche Bekantmachung über die Unterrichtung erfolgte am 03.09.2019.

Schwelm, den .....

Der Bürgermeister

.....
(Stephan Langhard)

6. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.09.2019 bis einschließlich 20.09.2019.

Schwelm, den .....

Der Bürgermeister

.....
(Stephan Langhard)

7. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 14.01.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 106 "Zassenhaus-Gelände" zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Durch ortsübliche Bekantmachung wurde der Beschluss am 17.01.2020 wirksam.

Der Bebaugsplan Nr. 106 "Zassenhaus-Gelände" hat mit der dazugehörigen Begründung vom 27.01.2020 bis einschließlich 28.02.2020 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Schwelm, den .....

Der Bürgermeister

.....
(Stephan Langhard)

8. BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.01.2020 bis einschließlich 28.02.2020.

Schwelm, den .....

Der Bürgermeister

.....
(Stephan Langhard)

9. ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
i.V.m. § 4a (3) BauGB - angemessene Verkürzung

Bekanntmachung am .....

vom ..... bis einschließlich .....

Schwelm, den .....

Der Bürgermeister

.....
(Stephan Langhard)

10. ERNEUTE BEHÖRDENBETEILIGUNG

vom ..... bis einschließlich .....

Schwelm, den .....

Der Bürgermeister

.....
(Stephan Langhard)

11. SATZUNGSBESCHLUSS

Nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen hat der Rat der Stadt Schwelm in seiner Sitzung vom .....
den Bebauungsplan Nr. 106 "Zassenhaus-Gelände" mit der dazugehörigen Begründung gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Schwelm, den .....

Der Bürgermeister

.....
(Stephan Langhard)

12. RECHTSKRAFT

Durch ortsübliche Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 106 "Zassenhaus-Gelände" gemäß § 10 (3) BauGB am ..... in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan Nr. 106 "Zassenhaus-Gelände" wird mit der Begründung im Fachbereich Planen und Bauen der Stadt Schwelm während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Schwelm, den .....

Der Bürgermeister

.....
(Stephan Langhard)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) .

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)
In Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421); zuletzt geändert durchArtikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109), in Kraft getreten am 8. Dezember 2020.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Artikel 1 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542 (Nr. 51); zuletzt geändert durch Artikel 8 G. v. 13.05.2019 (BGBl. I S. 706,724).

Planzeichenverordnung (PlanZV)
V. v. 18.12.1990 BGBl. I 1991 S. 58; zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 04.05.2017 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) in der zuletzt geltenden Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW S. 916).

Abkürzungen:

BGBl.	-	Bundesgesetzblatt
GV. NRW	-	Gesetz- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen

STADT SCHWELM

Bebauungsplan Nr. 106 "Zassenhaus-Gelände"

Blatt:	1 / 1		
Maßstab im Original:	1 : 500	Blattformat:	DIN A 0
Planstand:	Satzungsbeschluss		
Fassung des Bebauungsplanes:	11.10.2019 / 16.04.2020		