

Textliche Festsetzungen

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

1. Gewerbegebiet (GE)

1.1 GE (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

Die in Gewerbegebieten allgemein zulässige Nutzung – Tankstelle - ist nicht zulässig.

1.2 GE (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

Die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässige Nutzung - Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen - sowie Betriebsinhaber - ist nicht zulässig.

1.3 GE (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

Die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässige Nutzung – Vergnügungsstätten - ist nicht zulässig.

1.4 GE (§ 8 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

Einzelhandelsbetriebe und deren Sortimente, die in der Fortschreibung des Schwelmer Einzelhandelskonzeptes (März 2007) als - zentrenrelevant - genannt sind, sind nicht zulässig.

1.5 GE 1 (§ 8 i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Im GE 1-Gebiet ist die Errichtung aller Betriebe und Anlagen der Abstandsliste (Abstandsklasse I – VII) ausgeschlossen (RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, MBI.NRW S.659) Abweichend von dieser Festsetzung können im GE 1-Gebiet Anlagen der Abstandsklasse VII zugelassen werden, wenn im Einzelfall durch gutachterliche Stellungnahme nachgewiesen wird, dass die geplanten Betriebe bzw. Anlagen die Anforderungen erfüllen, die an Anlagen und Betriebe außerhalb des Abstandserlasses gestellt werden.

1.6 GE 2 (§ 8 i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Im GE 2-Gebiet ist die Errichtung aller Betriebe und Anlagen der Abstandsliste (Abstandsklasse I – VI) ausgeschlossen (RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, MBI.NRW S.659) Abweichend von dieser Festsetzung können im GE 2-Gebiet Anlagen der Abstandsklasse VI zugelassen werden, wenn im Einzelfall durch gutachterliche Stellungnahme nachgewiesen wird, dass die geplanten Betriebe bzw. Anlagen die Anforderungen erfüllen, die an Anlagen und Betriebe außerhalb des Abstandserlasses gestellt werden.

2. Sondergebiet (SO)

2.1 SO (§ 11 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

In dem festgesetzten „Sondergebiet (SO) -Großflächiger Einzelhandel (Baumarkt mit Gartencenter)“ ist eine Gesamt-Verkaufsfläche von max. 12.100 qm zulässig (Definition der Verkaufsfläche nach Ziff. 2.2.4 Einzelhandelserlass vom 07.05.1996). Davon entfallen auf die Fläche des Baumarktes max. 6.800 qm und auf die Fläche des Gartencenters max. 4.500 qm. Die neu festzusetzende Gesamtverkaufsfläche von max.12.100 qm beinhaltet Flächen von max. 1.210 qm (max.10% v.H.) für zentrenrelevante Randsortimente.

2.2 Sortimentsgruppen

Zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen sind für den Bau- und Gartenmarkt nur folgende Sortimentsgruppen im Sinne der vom Statistischen Bundesamt herausgegebenen Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ), Ausgabe 2003 zulässig.

2.2.1

Zulässiges Kern- und Nebensortiment

(Verkaufsflächenobergrenze max. 11.300 qm)

Die empfohlenen Obergrenzen liegen rein rechnerisch über dem genannten empfohlenen Höchstwert der Verkaufsflächenobergrenze. Bei der Zusammenstellung des Kernsortimentes gelten letztlich die aufgrund gutachterlicher Berechnungen festgestellten maximalen Flächenanteile, die nach Bedarf nur so gemischt bzw. optimiert werden dürfen, dass die empfohlene Verkaufsflächenobergrenze von max. 11.300 qm nicht überschritten wird.

Kurzbezeichnung und Maximale Flächenanteile in qm (Obergrenzenempfehlungen)	Nr. nach WZ 2003	Bezeichnung nach WZ 2003
Baumarktartikel i.e.S. (im engeren Sinne)	52.46	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Garten- und Campingartikel, Kfz- und Fahrradzubehör)
	52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Kohle-, Gas- und Ölöfen)
	52.48.1	Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (daraus NICHT: Einzelhandel mit Teppichen)
6.000 qm		
Elektroartikel, Leuchten	52.45.1	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten und elektronischen Erzeugnissen (daraus NUR: anderweitig nicht genannte elektrotechnische Erzeugnisse)
	52.44.2	Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln
800 qm		
Kfz-Zubehör 100 qm	50.30.3	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und Zubehör

Kurzbezeichnung und Maximale Flächenanteile in qm (Obergrenzenempfehlungen)	Nr. nach WZ 2003	Bezeichnung nach WZ 2003
Gartenmarktbedarf 4.500 qm	52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)
	52.46.1	Einzelhandel mit Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (daraus NUR: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
	52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (daraus NUR: Einzelhandel mit Pflanzen u. Saatgut)
Möbel 800 qm	52.44.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel (daraus NUR: Einzelhandel mit Büromöbeln)
	52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Möbel für Garten und Camping)
	52.44.6	Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus NUR: Einzelhandel mit Korbmöbeln)
	52.50.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen

2.2.2

Zulässiges zentren- und nahversorgungsrelevantes Randsortiment

(Verkaufsflächenobergrenze max. 1.210 qm bzw. max. 10% des Kernsortimentes)

Die empfohlenen Obergrenzen liegen rein rechnerisch über dem genannten empfohlenen Höchstwert der Verkaufsflächenobergrenze. Bei der Zusammenstellung des Randsortimentes gelten letztlich die aufgrund gutachterlicher Berechnungen festgestellten maximalen Flächenanteile, die nach Bedarf nur so gemischt bzw. optimiert werden dürfen, dass die empfohlene Verkaufsflächenobergrenze von max. 1.210 qm nicht überschritten wird.

Kurzbezeichnung und Maximale Flächenanteile in qm (Obergrenzenempfehlungen)	Nr. nach WZ 2003	Bezeichnung nach WZ 2003
Backwaren 30 qm	52.24	Einzelhandel mit Back- und Süßwaren
Blumen, Zoologischer Bedarf und lebende Tiere 560 qm	52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (NUR: Blumen)
	52.49.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

Kurzbezeichnung und Maximale Flächenanteile in qm (Obergrenzenempfehlungen)	Nr. nach WZ 2003	Bezeichnung nach WZ 2003
Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie 120 qm	52.33 52.49.9	Einzelhandel mit Parfümeriewaren und Körperpflegemittel Sonst. Einzelhandel, anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Waschmitteln für Wäsche, Putz- u. Reinigungsmitteln, Bürstenwaren u. Kerzen)
Papier/Büroartikel/ Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher 60 qm	52.47.1 52.47.2 52.47.3	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften Einzelhandel mit Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
Künstler- und Bastelbedarf 35 qm	52.49.9	Sonst. Einzelhandel, (NUR: Einzelhandel mit Organisationsmitteln für Büro Zwecke)
Bekleidung (ohne Sportbekleidung) Schuhe, Lederwaren 20 qm	52.42 52.43	Einzelhandel mit Bekleidung Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Teppiche, Gardinen, Dekostoffe, Sicht- und Sonnenschutz 100 qm	52.48.1 52.44.7	Einzelhandel mit Tapeten u. Bodenbelägen (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen) Einzelhandel mit Heimtextilien
Bettwaren, Haus-, Bett-, Tischwäsche 40 qm	52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltstextilien
Wohneinrichtungsbedarf, Hausrat Glas/Porzellan/Keramik Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel) Bilder/Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände 140 qm	52.44.3 52.44.4 52.44.6 52.48.2	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bedarfsartikel f. d. Garten, Möbeln u. Grillgeräten f. Garten u. Camping, Kohle-, Gas- u. Ölöfen) Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- u. Korbwaren (darunter NICHT: Möbel aus Holz, Kork, Flechtwerk oder Korbwaren) Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen u. Geschenkartikeln

Kurzbezeichnung und Maximale Flächenanteile in qm (Obergrenzenempfehlungen)	Nr. nach WZ 2003	Bezeichnung nach WZ 2003
Sportartikel, Fahrräder, Camping 30 qm	52.49.7 52.49.8	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und –zubehör Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)
Unterhaltungselektronik, Computer (PC-Hard- und Software), Telekommunikationsartikel 10 qm	52.45.2 52.49.5 52.49.6	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik und Zubehör Einzelhandel mit Computern, Computerteilen, peripheren Einheiten und Software Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten und Mobiltelefonen
Elektrohaushaltsgeräte 100 qm	52.45.1	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten u. elektrotechnischen Erzeugnissen, anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten sowie Näh- u. Strickmaschinen)

2.3 Ausnahmen

In dem Sondergebiet ist Ausnahmsweise eine Schank- und Speisewirtschaft bis zu einer Größe von max. 60 qm zulässig.

3.0 Ökologische Festsetzungen im Sondergebiet (§ 9 Abs.1Nr. 25b BauGB)

Die vorhandenen Bäume entlang der Talstraße sowie im gesamten Sondergebiet sind nach den DIN-Normen 18916 und 18917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Verlust (Abgang) zu ersetzen.

4.0 Allgemeine Festsetzungen

4.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 18 (1) BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe/Firsthöhe darf in den beiden Gebietstypen (Sondergebiet/Gewerbegebiet 1+2) 220.00 m über NN nicht überschreiten. Technische Aufbauten können dieses Maß jedoch um bis zu 3.50 m überschreiten.

4.2 Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

In den mit b (besondere Bauweise) gekennzeichneten Gebieten ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Festgesetzt wird eine offene Bauweise, jedoch sind Baukörper über 50.00 m Länge zulässig.

4.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden entlang der Talstraße/B 7 in einer Tiefe von 10.00 m ausgeschlossen. Ausgenommen von dieser Regelung ist der Standort (Grundfläche) der bestehenden Werbeanlage (Pylon) im nordwestlichen Eckbereich des Bebauungsplangebietes. Die hier ausnahmsweise zulässige Werbeanlage darf aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen eine max. Höhe von 15.00 m (Oberkante Werbeanlage) über Gehwegniveau nicht überschreiten. Im übrigen Planbereich gelten für Werbeanlagen die Vorschriften der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW).