

- Textliche Festsetzungen**
- 1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Sonstiges Sondergebiet 1 (SO 1) - Zweckbestimmung großflächiger Lebensmittelcenter -**
 Das Sondergebiet dient der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelcenters.
 In dem Sondergebiet ist zulässig:
 - Ein großflächiger Lebensmittelcenter 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 Schweizer Sortimentsliste der zentren-, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwelm
 - Nahrungsmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren
 - Apotheken
 - Drogenwaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel
 - Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel
- 1.2 Sonstiges Sondergebiet 2 (SO 2) - Zweckbestimmung großflächiger Lebensmittelcenter -**
 Das Sondergebiet dient der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelcenters.
 In dem Sondergebiet ist zulässig:
 - Ein großflächiger Lebensmittelcenter 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 Schweizer Sortimentsliste der zentren-, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwelm
 - Nahrungsmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren
 - Apotheken
 - Drogenwaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel
 - Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel
- 1.3 Schweizer Sortimentsliste der zentren-, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwelm**
- nahversorgungsrelevante Sortimente**
 47.2 Nahrungsmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren
 47.73 Apotheken
 47.75 Drogenwaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel
 aus 47.78.9 Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel
- zentrenrelevante Sortimente**
 47.41 Datenverarbeitungsgüter, periphere Geräte und Software
 47.42 Telekommunikationsgeräte
 47.43 Geräte der Unterhaltungselektronik
 47.43.1 Haushaltsgeräte (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidbedarf, Handarbeiten sowie Melanore für Bekleidung und Wäsche
 47.43.2 Heimtextilien (Gardinen, Deckenstoffe, Vorhänge, dekorative Decken),
 47.43.3 elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
 47.43.4 keramische Erzeugnisse und Glaswaren
 47.43.5 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 Fahrartikel, Fahrradteile und -zubehör
 47.64.2 Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)
 47.65 Spielwaren und Bastelartikel
 47.71 Bekleidung
 47.72 Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
 47.72.1 medizinische und orthopädische Artikel
 47.72.2 Schirmkappen
 47.72.3 Hüten und Schirme
 47.76.1 Augenoptik
 47.76.2 Foto- und optische Erzeugnisse
 47.78.3 Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- nicht-zentrenrelevante Sortimente**
 aus 47.51 Betten (u. a. Matratzen, Latzenoste, Oberdecken)
 47.52.1 Metall- und Kunststoffe (u. a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Kleintechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher)
 47.52.3 Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
 47.53 Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten
 47.54 elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)
 47.59.1 Wohnmöbel, Küchenanrichtungen, Büromöbel
 47.59.3 Musikinstrumente und Musikalien
 47.59.9 Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechselwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
 47.59.9 Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
 sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfartikel für den Garten, Garten- und Campingzubehör, Grillgeräte)
 47.84.2 Sportgeräte, Campingartikel, Angelbedarf
 47.76.1 Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
 47.76.2 zoologische Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
 aus 47.78.9 Waffen und Jagdbedarf
 47.79 Artikel und Gebrauchsgüter
 45.32 Kraftfahrzeuge und Zubehör
 Quelle: BBE-Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)
- 1.4 Mischgebiet**
 Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten 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 0,8 überschritten werden.
 Die in den Sondergebieten festgesetzte maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die Normalhöhe (NH).
 Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 220,5 m ü. NH 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 zweistöckige Bauweise festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Gebäudelinien über 50 m zulässig. Gebäude dürfen mit oder ohne seitliche Grenzabstand errichtet werden.
 Rettungsstiegen und -anlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Nebenanlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO (z.B. Treppentürme) 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 Zufahrten sowie Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge.
- 5 Verkehrsflächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)**
 In den Sondergebieten sind die Parkplatze-Oberflächen in einem ebenen Asphaltbelag oder Betonstein ohne Fuge auszuführen.
 Die Werbeanlieferung im Sondergebiet SO 2 ist einzuhalten. Ein Schallschirm-Maß von R w 25 dB ist einzuhalten.
- 6 Örtliche Bauvorschriften (§ 89 BauO NRW)**
 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.
 Werbeanlagen mit wechsellichtem oder tauchendem Licht sind unzulässig.
- IV Hinweise**
- Altlasten**
 Gemäß Altlastenkataster 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 sensible Nutzung vorgesehen, ist eine neue nutzungsbezogene Bewertung vorzunehmen.
 In den Sondergebieten sind Erdarbeiten zur Separierung von belasteten und weniger belasteten Böden fachgutachten zu begleiten.
- Kampfmittel**
 Sollte bei Veränderungen der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittel vorliegen, sind die vorgesehenen Bauarbeiten mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, da das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig auszuschließen ist. Wenn der Erlaubnis auf außergewöhnliche Verhältnisse hin oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Staatliche Kampfmittelbeihilfenbehörde über die Feuerwehr bzw. die Polizei zu verständigen.
- Umgang mit Bodendenkmälern**
 Bei Bodendenkmälern können Bodendenkmälern (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gärten, Einzelhöfe, aber auch Veränderungen und Verfallstufen 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 Lipstadt als Untere Denkmalbehörde und / oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 0276193750, Fax 02761937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsgestelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftswissenschaftler Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Zwecke bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs.4 DSzG).
- Artenschutz**
 Für Gehölzfüllungen sind die Vorgaben des § 39 BNatSchG zu beachten. Gehölzfüllungen 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)

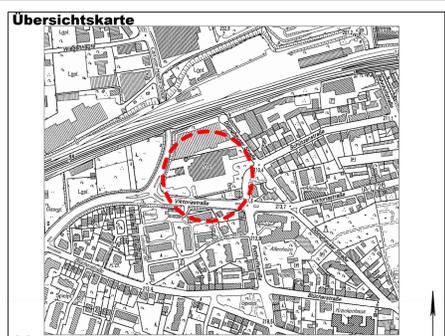
a abweichende Bauweise
 Baulinie
 Baugrenze

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



<p>1. BEBAUUNGSPLANGRUNDLAGE</p> <p>Die Plangrundlage entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem Liegenschaftskataster vom heutigen Tag überein.</p> <p>Gevelsberg, den</p> <p>(Dipl. Ing. W. Hüttenschmidt ÖBv)</p>	<p>2. GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT</p> <p>Die geometrische Festlegung der ortsbaurechtlichen Festsetzungen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Gevelsberg, den</p> <p>(Dipl. Ing. W. Hüttenschmidt ÖBv)</p>	<p>3. ENTWURF</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 106 "Zassenhaus-Gelände" wurde von bms Stadtplanung GbR gefertigt.</p> <p>Bochum, den</p> <p>(Dipl.-Ing. Bauass. Bodo Matjeka Stadtplaner AKNW)</p>	<p>4. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</p> <p>Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 106 "Zassenhaus-Gelände" gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.</p> <p>Durch ortsübliche Bekanntmachung wurde der Beschluss am wirksam.</p> <p>Schwelm, den</p> <p>Die Bürgermeisterin</p> <p>(Gabriele Grollmann-Mock)</p>	<p>5. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG</p> <p>Die Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich</p> <p>Die ortsübliche Bekanntmachung über die Unterrichtung erfolgte am</p> <p>Schwelm, den</p> <p>Die Bürgermeisterin</p> <p>(Gabriele Grollmann-Mock)</p>
<p>6. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG</p> <p>Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich</p> <p>Schwelm, den</p> <p>Die Bürgermeisterin</p> <p>(Gabriele Grollmann-Mock)</p>	<p>7. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT</p> <p>Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 106 "Zassenhaus-Gelände" zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Durch ortsübliche Bekanntmachung wurde der Beschluss am wirksam.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 106 "Zassenhaus-Gelände" hat mit der dazugehörigen Begründung vom bis einschließlich gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.</p> <p>Schwelm, den</p> <p>Die Bürgermeisterin</p> <p>(Gabriele Grollmann-Mock)</p>	<p>8. BEHÖRDENBETEILIGUNG</p> <p>Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich</p> <p>Schwelm, den</p> <p>Die Bürgermeisterin</p> <p>(Gabriele Grollmann-Mock)</p>	<p>9. SATZUNGSBESCHLUSS</p> <p>Nach Prüfung der frühzeitig 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.</p> <p>Schwelm, den</p> <p>Die Bürgermeisterin</p> <p>(Gabriele Grollmann-Mock)</p>	<p>10. RECHTSKRAFT</p> <p>Durch ortsübliche Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 106 "Zassenhaus-Gelände" gemäß § 10 (3) BauGB am in Kraft getreten.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 106 "Zassenhaus-Gelände" wird mit der Begründung im Fachbereich Plänen und Bauen der Stadt Schwelm während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.</p> <p>Schwelm, den</p> <p>Die Bürgermeisterin</p> <p>(Gabriele Grollmann-Mock)</p>

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeicherverordnung (PlanZV)
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanblätter und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)
 vom 04.06.2018 (GV. NRW 2018 S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 08. März 2019 (GV. NRW S. 153).

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 11. April 2019 (GV. NRW S. 202).

Abkürzungen:

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

STADT SCHWELM

Bebauungsplan Nr. 106 "Zassenhaus-Gelände"

Entwurf

Blatt: 1 / 1

Maßstab im Original: 1 : 500 Blattformat: DIN A 0

Planstand: Entwurf

Fassung des Bebauungsplanes: 11.10.2019