

- Textliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Sonstiges Sondergebiet 1 (SO 1) - Zweckbestimmung großflächiger Lebensmittelcounter:**

Das Sondergebiet dient der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelcounters.

In dem Sondergebiet ist zulässig:

 - Ein großflächiger Lebensmittelcounter 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 Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwelm
 - Nahrungsmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren
 - Apotheken
 - Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
 - Aczoflexen
 - Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
 - Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel
 - Sonstiges Sondergebiet 2 (SO 2) - Zweckbestimmung großflächiger Lebensmittelcounter:**

Das Sondergebiet dient der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelcounters.

In dem Sondergebiet ist zulässig:

 - Ein großflächiger Lebensmittelcounter 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 Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwelm
 - Nahrungsmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren
 - Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
 - Aczoflexen
 - Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
 - Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel
 - Schwelmer 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 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 Haushaltsartikel (Häusl-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidbedarf, Handarbeiten sowie Metalleware für Bekleidung und Wäsche
 - 47.53 Heimtextilien (Gardinen, Dekorationstextil, Vorhänge, dekorative Decken),
 - aus 47.54 elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
 - 47.54.2 keramische Erzeugnisse und Glaswaren
 - aus 47.59.9 Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brot- und Tafelgeschirr, 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 Tor- und Bildträger
 - 47.64.1 Fabrikate, 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 Betten (u. a. Matratzen, Laternen, Oberdecken)
 - 47.52.1 Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimafeld, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher)
 - aus 47.53 Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkbedarf
 - aus 47.54 Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten
 - 47.59.1 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. Drechselwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kindersägen)
 - aus 47.59.9 Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
 - aus 47.59.9 sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
 - aus 47.64.2 Sprunggeräte, Campingartikel, Angebotbedarf
 - aus 47.76.1 Pflanzen, Sämlingen 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 Gebrauchswaren
 - 45.32 Kraftfahrzeuge und -zubehör

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

Im Mischgebiet sind Gartenbetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten zulässig.
 - 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. 1 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 Normalhöhenmaß (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.
 - 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 Gebäudehöhen über 50 m zulässig. Gebäude dürfen mit oder ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Rettungstreppe 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.
 - 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.
 - Verkehrsmittel zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)**

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

Die Wärenanlieferung im Sondergebiet SO 2 ist einzuhalten. Ein Schildmaß von R' w a 25 dB ist einzuhalten.
 - Örtliche Bauvorschriften (§ 89 BauO NRW)**

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem oder taufendem Licht sind unzulässig.
- IV Hinweise**
- Altlasten**
Gemäß Altlastenkarte des Ennepe-Ruhr-Kreises sind die Sondergebiete als Altstandort mit der Kennzeichnung 4192059 im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungswerten eingetragen.
Nutzungsänderungen ergeben sich hieraus keine Konflikte. Ist zukünftig in den Sondergebieten eine sensiblere Nutzung vorgesehen, ist eine neu nutzungsbezogene Bewertung vorzunehmen.
In den Sondergebieten sind Erdarbeiten zur Sperrung von belasteten und weniger belasteten Böden fachgerecht zu begleiten.
- Kampfmittel**
Sollte bei Veränderungen der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen, sind die vorgesehenen Bauverfahren mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, da das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig auszuschließen ist. Weist der Erbaubehauf die auf ungewöhnliche Verformungen hin oder werden verformte Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeeidigungsdiener über die Feuerwehr bzw. die Polizei zu verständigen.
- Umgang mit Bodendenkmälern**
Bei Bodenergräben können Bodendenkmäler (kulturel und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelsteine, aber auch Verankerungen und Verfüllungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlichen Lebens aus geschichtlicher Zeit) entdeckt werden.
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Lipstadt als Untere Denkmalbehörde und / oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Ober (Tel. 0276163750; Fax 02761637520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsgestelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§§ 16 und 18 Denkmalschutzgesetz NRW), 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 DSchDG).
- Atenschutz**
Für Gehörfüllungen sind die Vorgaben des § 39 BImSchG zu beachten. Gehörfüllungen 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

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

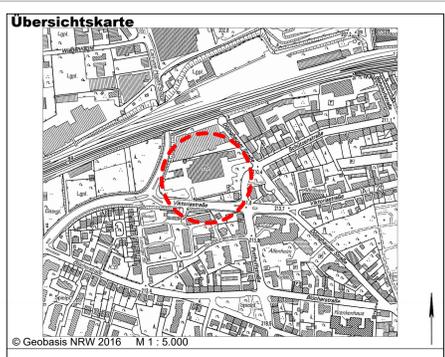
Offentliche Verkehrsfläche

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>Gewelsberg, den</p> <p>(Dipl. Ing. W. Hüttenschmidt OBVI)</p>	<p>2. GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT</p> <p>Die geometrische Festlegung der ortsbaurechtlichen Festsetzungen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Gewelsberg, den</p> <p>(Dipl. Ing. W. Hüttenschmidt OBVI)</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 Maljeka Stadtplaner AKNW)</p>	<p>4. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</p> <p>Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am die Aufstellung 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 dem 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 am 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 Fachbereichs Planen 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. 3788).

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

Baurecht für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 04.06.2018 (GV. NRW 2018 S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2019 (GV. NRW S. 163).

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. 200).

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