

- 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
- Apotheke
- Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel
- 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
- Apotheke
- Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel
- 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 Apotheke
47.75 Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel
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 (Platz-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidbedarf, Handarbeiten sowie Meteware für Bekleidung und Wäsche
47.53 Heimtextilien (Gardinen, Dekorationstextil, Vorhänge, dekorative Decken),
aus 47.53 elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
47.54 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 Ton- 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 Augenoptik
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, Laternenröste, Oberdecken)
47.52.1 Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatisierung, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher)
Anschmittel, Bau- und Heimwerkbedarf
aus 47.53 Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten
aus 47.54 elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)
47.59.1 Wohnmöbel, Küchenanrichtungen, Büromöbel
47.59.3 Musikinstrumente und Musikalien
aus 47.59.9 Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechselwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderspielen)
aus 47.59.9 Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
aus 47.64.2 Sportgeräte, Campingartikel, Angelbedarf
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 Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergrühungsstätten unzulässig.
 - 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 Parkplat-Oberflächen in einem ebenen Asphaltbelag oder Betonstein ohne Fuge auszuführen.
Die Wärenanlieferung im Sondergebiet SO 2 ist einzuhalten. Ein Schallschirmmaß 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 laufendem Licht sind unzulässig.

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)

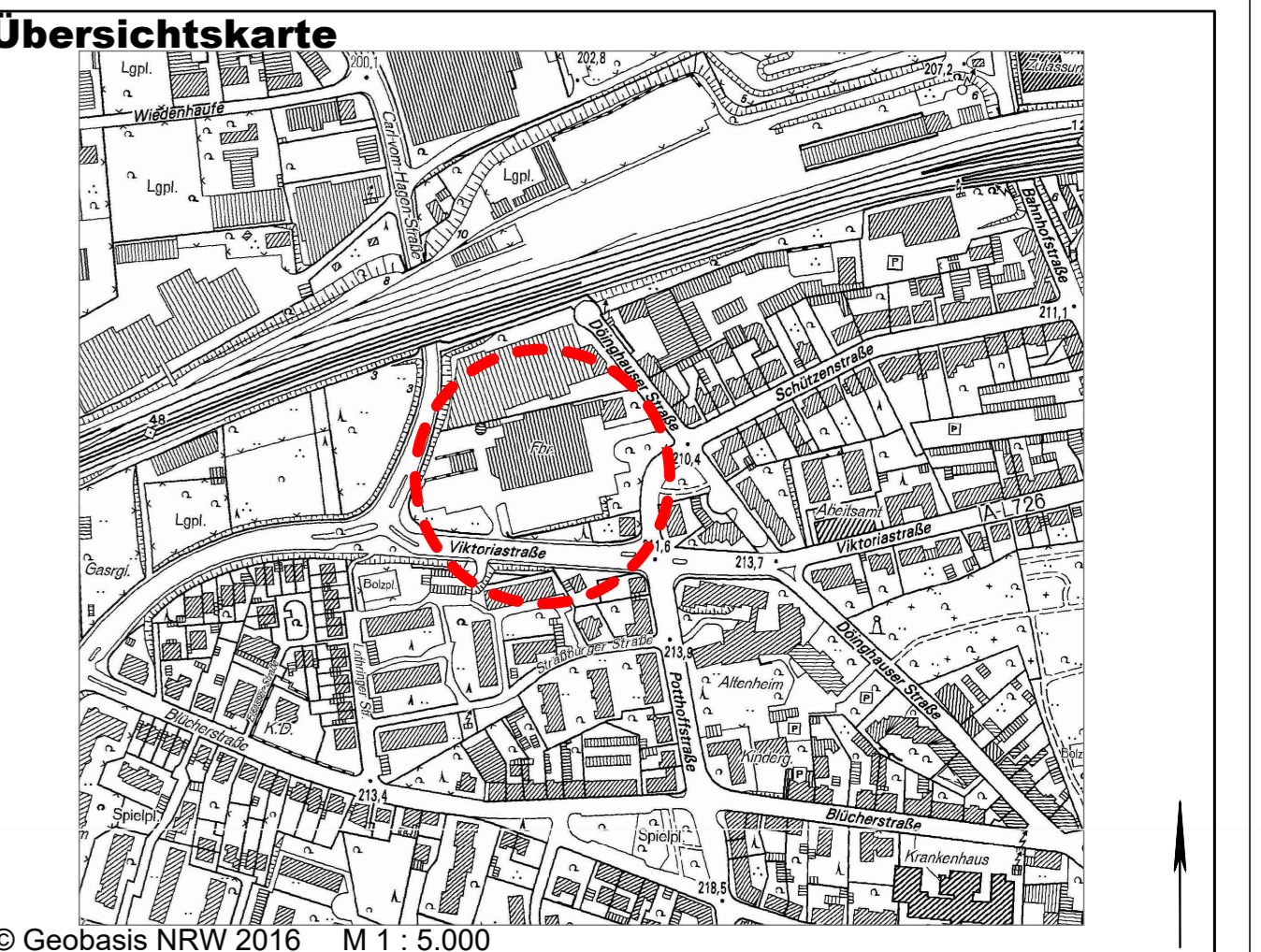
a abweichende Bauweise
Baulinie
Baugrenze

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>Gevelsberg, den</p> <p>(Dipl. Ing. W. Hüttenschmidt OBVI)</p>	<p>2. GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT</p> <p>Die geometrische Festlegung der ortsausscheidlichen Festsetzungen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Gevelsberg, 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 05.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 "Zassenhaus-Gelände" gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.</p> <p>Durch örtliche Bekanntmachung wurde der Beschluss am 31.07.2018 wirksam.</p> <p>Schwelm, den</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>(Stephan Langhard)</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 09.09.2019 bis einschließlich 20.09.2019.</p> <p>Die örtliche Bekanntmachung über die Unterrichtung erfolgte am 03.09.2019.</p> <p>Schwelm, den</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>(Stephan Langhard)</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 09.09.2019 bis einschließlich 20.09.2019.</p> <p>Schwelm, den</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>(Stephan Langhard)</p>
<p>7. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT</p> <p>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 örtliche Bekanntmachung wurde der Beschluss am 17.01.2020 wirksam.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 106 "Zassenhaus-Gelände" hat mit der dazugehörigen Begründung vom 27.01.2020 bis einschließlich 28.02.2020 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.</p> <p>Schwelm, den</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>(Stephan Langhard)</p>	<p>8. BEHÖRDENBETEILIGUNG</p> <p>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.</p> <p>Schwelm, den</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>(Stephan Langhard)</p>	<p>9. ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT</p> <p>Bekanntmachung am</p> <p>vom bis einschließlich</p> <p>Schwelm, den</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>(Stephan Langhard)</p>	<p>10. ERNEUTE BEHÖRDENBETEILIGUNG</p> <p>vom bis einschließlich</p> <p>Schwelm, den</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>(Stephan Langhard)</p>	<p>11. SATZUNGSBESCHLUSS</p> <p>Nach Prüfung der frühzeitig vorgebrachten Anregungen hat der Rat der Stadt Schwelm in seiner Sitzung vom dem Bebauungsplan Nr. 106 "Zassenhaus-Gelände" mit der dazugehörigen Begründung gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Schwelm, den</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>(Stephan Langhard)</p>	<p>12. RECHTSKRAFT</p> <p>Durch örtliche 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 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>Der Bürgermeister</p> <p>(Stephan Langhard)</p>

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. 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 durch Artikel 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 6 G. v. 13.05.2019 (BGBl. I S. 706-724).

Planzeichenverordnung (PlanZV)
V. v. 16.12.1990 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. 686) 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