

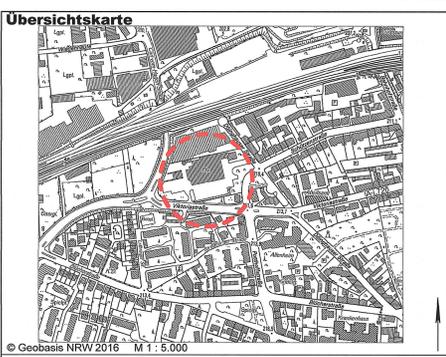
- 1. Textliche Festsetzungen**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1.1 Sonstiges Sondergebiet 1 (SO 1) - Zweckbestimmung großflächiger Lebensmittelcounter**
- Das Sondergebiet dient der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelcounters.
- In dem Sondergebiet ist zulässig:
- 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 Sortimentliste der zentren-, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwelm:
- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren
 - Apotheken
 - Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
 - Wash-, Putz-, Reinigungsmittel
- 1.2 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 Sortimentliste der zentren-, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwelm:
- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren
 - Apotheken
 - Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
 - Wash-, Putz-, Reinigungsmittel
- 1.3 Schwelmer Sortimentliste der zentren-, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß dem Einzelhandelskonzept 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 Wash-, Putz-, Reinigungsmittel
- zentrenrelevante Sortimente**
- 47.41 Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
 - 47.42 Telekommunikationsgeräte
 - 47.43 Geräte der Unterhaltungselektronik
 - aus 47.51 Haushaltskleinfilen (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidbedarf, Handarbeiten sowie Metewaren für Bekleidung und Wäsche
 - aus 47.53 Heimtextilien (Sartens, Dekorationsstoffe, Vorhänge, dekorative Decken), elektrische Haushaltsgeräte (Kühngeräte)
 - aus 47.54 keramische Erzeugnisse und Glaswaren
 - aus 47.59.9 Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)
 - 47.81.0 Bücher
 - 47.82.1 Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitsungen
 - 47.82.2 Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
 - 47.83 Ton- und Bildträger
 - 47.84.1 Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
 - aus 47.84.2 Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)
 - 47.85 Spielwaren und Bastelartikel
 - 47.72 Bekleidung
 - 47.73 Schuhe, Ledervern und Reisegepäck
 - 47.74 medizinische und orthopädische Artikel
 - aus 47.76.1 Schweißlumen
 - 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 Bettwaren (u. a. Matratzen, Laternen, Oberdecken)
 - 47.52.1 Metall- und Kunstschmuck, periphere Geräte und Software, Heizungs- und Klimatechnik, Werkzeug, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher
 - 47.52.3 Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkbedarf
 - aus 47.53 Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten
 - aus 47.54 elektrische Haushaltsgeräte (Kühngeräte 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. Drochkerwaren, Korbmöbel, Best- und Strohwaren, Krippenfiguren)
 - aus 47.59.9 Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
 - sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
 - aus 47.84.2 Sportgerätschaften, Campingartikel, Angelbedarf
 - aus 47.86.1 Pflanzen, Sämlingen und Düngemittel
 - 47.86.2 zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
 - aus 47.88.9 Waffen und Jagdbedarf
 - 47.79 Arbeitskleidung und Gebrauchswaren
 - 45.32 Kraftfahrzeuge und -zubehör
- Quelle: BBE-Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)
- 1.4 Mischgebiet**
- Im Mischgebiet sind Gartenbetriebe, Tankstellen und Vergrünungsstätten 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 Normalhöhe (NH). Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 22,05 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 abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Gebäudehöhen über 50 m zulässig. Gebäude dürfen mit oder ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Parkungsregeln und andere Vor- und Erdungsanlagen, Nebenanlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO (z.B. Trafostationen) sowie Werbeanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 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 Rettungsdienste.
- 5 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)**
- In den Sondergebieten sind die Parkierte-Oberflächen in einem ebenen Asphaltbelag oder Betonstein ohne Fuge auszuführen. Die Warenanlieferung im Sondergebiet SO 2 ist einzuhalten. Ein Schalldämmmaß von R' w ≥ 25 dB ist einzuhalten.
- 6 Örtliche Bauvorschriften (§ 89 BauNVO NRW)**
- Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder leuchtendem Licht sind unzulässig.
- IV Hinweise**
- Altlasten**
- Gemäß Altlastenkarte des Ennepe-Ruhr-Kreises sind die Sondergebiete als Altlaststand 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 neu nutzungsbezogene Bewertung vorzunehmen.
- In den Sondergebieten sind Erdarbeiten zur Sanierung von belasteten und weniger belasteten Böden fachgerecht 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 eine völlig auszuschließen ist. Weist der Erdhaush auf außergewöhnliche Verhältnisse hin oder werden verlässliche Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbewältigungsdienst über die Feuerwehr bzw. die Polizei zu verständigen.
- Umgang mit Bodendenkmälern**
- Bei Bodendenkmälern können Bodendenkmälern (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelände, aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbestandteile, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlicher Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.
- Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Schwelm als Untere Denkmalbehörde und / oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Clopp (Tel. 0276193750; Fax 02761937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsdetails mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz, NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden festgelegt 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 Gebüddlungen sind die Vorgaben des § 39 BNatSchG zu beachten. Gebüddlungen 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)
 - 1,8 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)
- O 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 09.02.2018</p> <p>(Dipl.-Ing. W. Hüttschmidt ÖBV)</p> | <p>2. GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT</p> <p>Die geometrische Festlegung der ortsbaurechtlichen Festsetzungen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Gevelsberg, den 04.05.2022</p> <p>(Dipl.-Ing. W. Hüttschmidt 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 23.03.2022</p> <p>(Dipl.-Ing. Bauss. Bodo Manja Stadtplaner AKNV)</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 ortsübliche Bekanntmachung wurde der Beschluss am 31.07.2018 wirksam.</p> <p>Schwelm, den 05.07.2018</p> <p>Der Bürgermeister (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 ortsübliche Bekanntmachung über die Unterrichtung erfolgte am 03.09.2019.</p> <p>Schwelm, den 03.09.2019</p> <p>Der Bürgermeister (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 10.09.2019</p> <p>Der Bürgermeister (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 ortsübliche 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 17.01.2020</p> <p>Der Bürgermeister (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 17.01.2020</p> <p>Der Bürgermeister (Stephan Langhard)</p> | <p>9. ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT</p> <p>Bekanntmachung am 02.07.2021 vom 15.07.2021 bis einschließlich 15.08.2021</p> <p>Schwelm, den 15.07.2021</p> <p>Der Bürgermeister (Stephan Langhard)</p> | <p>10. ERNEUTE BEHÖRDENBETEILIGUNG</p> <p>vom 15.07.2021 bis einschließlich 15.08.2021.</p> <p>Schwelm, den 15.07.2021</p> <p>Der Bürgermeister (Stephan Langhard)</p> | <p>11. SATZUNGSBESCHLUSS</p> <p>Nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen hat der Rat der Stadt Schwelm in seiner Sitzung vom 24.02.2022 den Bebauungsplan Nr. 106 "Zassenhaus-Gelände" mit der dazugehörigen Begründung gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Schwelm, den 24.02.2022</p> <p>Der Bürgermeister (Stephan Langhard)</p> | <p>12. RECHTSKRAFT</p> <p>Durch ortsübliche Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 106 "Zassenhaus-Gelände" gemäß § 10 (3) BauGB am 24.02.2022 in Kraft getreten.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 106 "Zassenhaus-Gelände" wird mit der Begründung im Fachbereich 3 Plan und Bauen der Stadt Schwelm während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.</p> <p>Schwelm, den 24.02.2022</p> <p>Der Bürgermeister (Stephan Langhard)</p> |

- RECHTSGRUNDLAGEN**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 3786).
- Baurecht für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbaurecht 2018 - BauO NRW 2018) in Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. S. 421); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Artikel 1 (3) v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542 (Nr. 51); zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908), in Kraft getreten am 31.08.2021.
- Planzieneinverordnungsverordnung (PlanZV) V. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58; zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 04. Mai 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. 915).
- 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 / 14.06.2020 / 07.01.2022