

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

Das Sondergebiet ist zulässig

 - Ein großflächiger Lebensmittelcounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m², davon müssen mindestens 50 % 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- und Genussmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren
 - Apotheken
 - 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 50 % 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- und Genussmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren
 - Apotheken
 - 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, Reformwaren, Reformwaren, Reformwaren, Reformwaren, Reformwaren
 - 47.2.1 Apotheken
 - 47.2.2 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 Haushaltsklein- (Pflanz-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidbedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
 - 47.52 Heimtextilien (Gardinen, Dekorationstextil, Vorhänge, dekorative Decken)
 - aus 47.53 elektrische Haushaltsgeräte (Küngeräte)
 - 47.54 keramische Erzeugnisse und Glaswaren
 - aus 47.59.2 Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirr, Schreibwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)
 - 47.59.3 Bücher
 - 47.61.0 Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
 - 47.62.2 Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
 - 47.63 Ton- und Bildträger
 - 47.64.1 Fahrpläne, Fahrpläne 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 modische und orthopädische Artikel
 - aus 47.76.1 Schirmkappen
 - 47.77 Uhren und Schmuck
 - 47.78.1 Augenspieler
 - 47.78.2 Foto- und optische Erzeugnisse
 - 47.78.3 Kunstgegenstände, Elites, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel

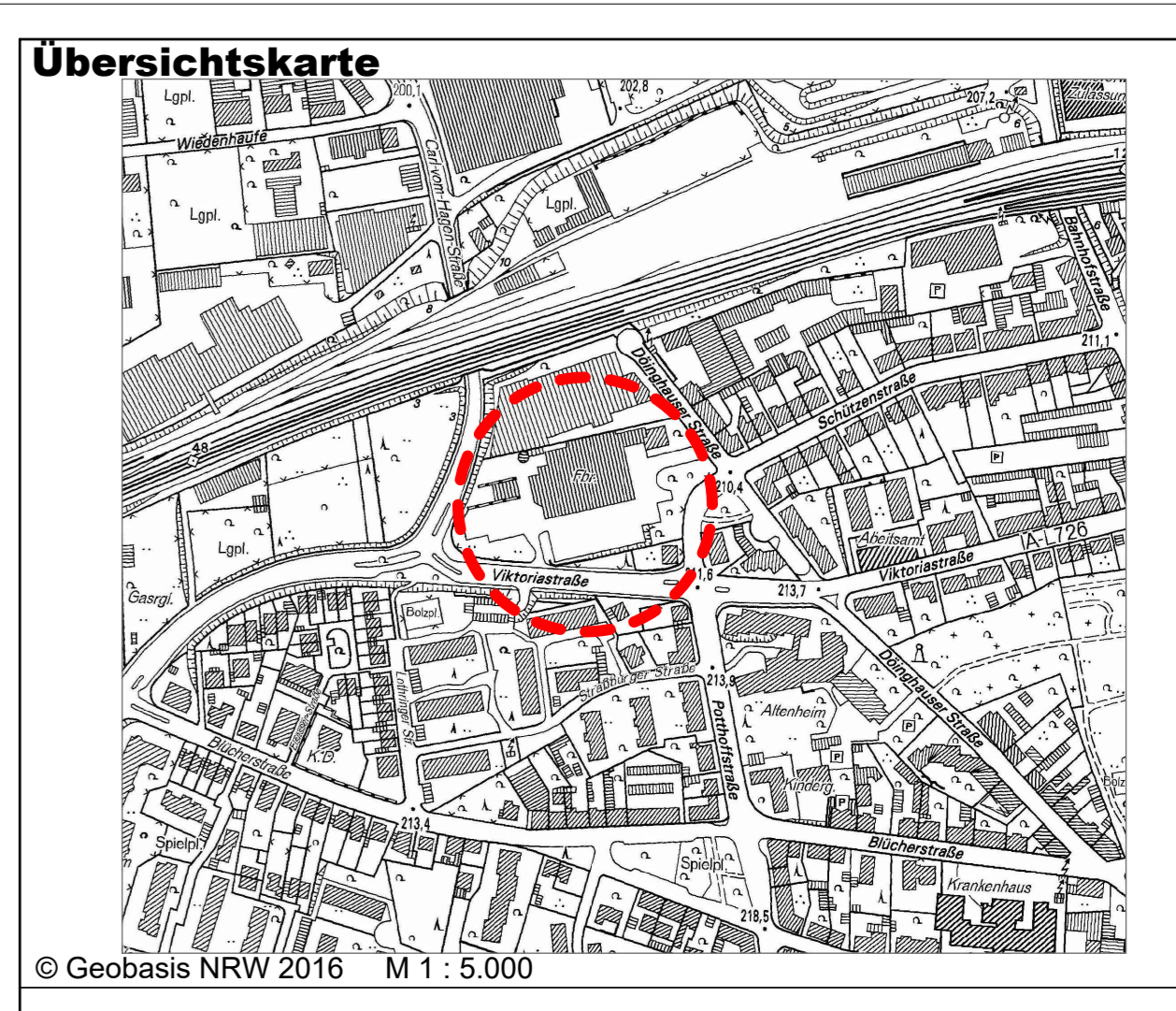
nicht zentrenrelevante Sortimente

 - aus 47.51 Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberbetten)
 - 47.52.1 Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkbedarf)
 - aus 47.53 Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten
 - aus 47.54 elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)
 - 47.59.1 Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
 - aus 47.59.2 Musikinstrumente und Musikalien
 - aus 47.59.9 Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechselwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
 - aus 47.59.9 Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
 - aus 47.59.9 sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Gartengeräte)
 - aus 47.64.2 Sportgeräte, Campingartikel, Angelbedarf
 - aus 47.76.1 Pflanzen, Sämlinge und Düngemittel
 - 47.76.2 zoologische 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)

- 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 BauGB)
- Offentliche Verkehrsfläche
 - Bereich für Ein- und Ausfahrten
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

- Mischgebiet**
Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergründerstätten 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. 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 (NHN).
Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 22,5 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. Rettungsstiegen und -anlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Nebenanlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO (z.B. Treibstoffstationen) 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 Notzufahrten sowie Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge.
 - Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)**
In den Sondergebieten sind die Partikel-Oberflächen in einem ebenen Asphaltbelag oder Betonstein ohne Fuge auszuführen. Die Werbeanlagen im Sondergebiet SO 2 ist einzuhalten. Ein Schallschirmmaß von R' w > 25 dB ist einzuhalten.
 - Örtliche Bauvorschriften (§ 9 BauO NRW)**
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.
Werbeanlagen mit wechselndem oder laufendem Licht sind unzulässig.
- IV. Hinweise**
- Altstand**
Gemäß Altstandauskunft des Ennepe-Ruhr-Kreises sind die Sondergebiete als Altstandort mit der Kennzeichnung 47000000 im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht eingetragen.
Nutzungsbezogene ergeben sich hieraus keine Konflikte. Ist zukünftig in den Sondergebieten eine sensiblere Nutzung vorgesehen, ist eine neue 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 nie völlig auszuschließen ist. Weist der Erdschub auf außerordentliche Verdächtigungen hin oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Feuerwehr bzw. die Polizei zu verständigen.
- Umgang mit Bodendenkmälern**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmälern (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmal, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelgründe, aber auch Veränderungen und Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse irdischer und/oder pflanzlichen 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 Cipe (Tel. 02761/93750; Fax 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungspflicht mindestens drei Werktage im unveränderten Zustand zu halten (§§ 16 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von dem Denkmalbehörde 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 DSchG).
- Artenschutz**
Für Gehölzflughilfen sind die Vorgaben des § 39 BNatSchG zu beachten. Gehölzflughilfen sind in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September verboten.



<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 EINEDEUTIGKEIT</p> <p>Die geometrische Festlegung der ortsaussagefähigen Festsetzungen in der Öffentlichkeit 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 GfR 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 ortsübliche 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 ortsübliche 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 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</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 11.01.2020 den 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 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 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. 3788).
- 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. 18.12.1990 (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:**
- BCBl. - 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