Bebauungsplan Nr. 205 "Erweiterung Zweiradcenter Markgraf"

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

I. Zeichnerische Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Fahrradfachmarkt"

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)

II — Anzahl an Vollgeschossen als Höchstmaß

GH_{max} — maximale Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze

Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Versorgungsfläche »Elektrizität«

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Leitungsrecht (L)

Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Bestandsbaum zum Erhalt

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Gestaltungszone, siehe textliche Festsetzung Nr. 4.3

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

oberirdische Leitung (30 kV Leitung)

Bestandsübernahmen und sonstige erläuternde Darstellungen

72 — Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

134,19 — Geländehöhen

4,0 m — Bemaßung von Abständen

II. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet (SO)
Im gem. § 11 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebiet mit Zweckbestimmung »Fahrradfachmarkt« sind Fahrradfachmärkte mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.500 m^2 und maximal 2.000 m^2 mit dem zentrenrelevanten Hauptsortiment "Fahrräder und technisches Zubehör" zulässig. Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Zugeordnete Stellplätze und sonstige mit der Hauptnutzung verbundene Nebenanlagen sind zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (GH_{max}) wird gemäß § 18 BauNVO mit Bezug auf die vorgelagerte Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird definiert als oberster Dachabschluss einschließlich Attika (OK Attika bei Flachdächern).

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit »L« gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten. Die Fläche über dem Leitungsrecht darf befestigt werden (Asphalt, Pflaster etc.).

4. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

4.1 Dachbegrünung
Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Substratschicht beträgt 12 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten. Die Kombination mit Solaranlagen ist explizit zulässig.

Bei extensiver Dachbegrünung sind artenreiche, rasenbildende Arten, die Extremstandorte tolerieren, zu verwenden.

4.2 Begrünung von Stellplätzen
Stellplätze sind durch die Anpflanzung von standortgerechten Laubbaum-Hochstämmen (Stammumfang 16/18 cm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen) der nachfolgenden Pflanzliste in mind. 2,5 m x 2,5 m großen Pflanzflächen zu überstellen. Pro 4 Stellplätze ist mindestens 1 Baum zu pflanzen. Bestandsbäume werden darauf angerechnet. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und Ausfälle sind durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.

Traubeneiche - Quercus petraea
Stieleiche - Quercus robur
Bergahorn - Acer pseudoplatanus
Hainbuche - Carpinus betulus
Sandbirke - Betula pendula
Zitterpappel - Populus tremula

4.3 Gestaltungszone
Im zeichnerisch festgesetzten Bereich zur Straße "Zwischen den Wegen" sind mindestens 50 % der Fläche unversiegelt anzulegen und vollflächig mit bodendeckender Vegetation (z.B. Rasen, Sträucher) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Schotter, Splitt, Kies und Bruchsteinen mit der damit verbundenen Abdeckung des Erdreiches durch wasserundurchlässige Materialien und Sperrschichten (Kunststofffolien, Unkrautvlies) ist unzulässig.

4.4 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Anpflanzflächen sind mit Sträuchern der nachfolgenden Pflanzliste zu bepflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und Ausfälle sind durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.

Salweide - Salix caprea
Weißdorn - Crataegus Meter onogyna
Hundsrose - Rosa canina
Schlehe - Prunus spinosa
Faulbaum - Rhamnus frangula

5. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die als zu erhaltender Baum gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

III. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW

1. Dachgestaltung
Im Sonstigen Sondergebiet sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15° zulässig.

2. Werbeanlagen
Es ist nur Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden sind an Fassaden, die der Unnaer Straße (L 673) zugewandt sind, ausgeschlossen. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden. Der Flächenanteil aller Werbeanlagen darf höchstens 1/6 der jeweiligen Fassadenfläche betragen.

Alle übrigen nicht an Gebäuden angebrachten Werbeanlagen sind im Eingangs- und Zufahrtsbereich eines Betriebes unterzubringen und dürfen in ihrer oberen Begrenzung ein Maß von 2,0 m über Gelände nicht überschreiten.

Bewegliche (laufende) Lichtwerbung und Blinkreklame (bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird) sind unzulässig.

IV. Sortimentsliste der Stadt Schwerte

Zentrenrelevante Sortimente	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Back- und Konditoreiwaren, Fleischwaren) Drogeriewaren, Körperpflegeartikel Getränke pharmazeutische Artikel Schnittblumen	
Bekleidung, Wäsche Bücher Computer und Zubehör Elektrokleingeräte Elektronik und Multimedia Fahrräder und technisches Zubehör Glaswaren, Porzellan, Keramik Handarbeitsartikel/Kurzwaren/Meterware/Wolle Haushaltswaren Heimtextilien, Gardinen/Dekostoffe Hobbyartikel	Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme medizinische und orthopädische Artikel Papier, Büroartikel, Schreibwaren Schuhe Spielwaren Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte) Sportbekleidung und Sportschuhe Uhren/Schmuck Wohndekorationsartikel Zeitungen/Zeitschriften
Alle anderen Sortimente gelten als nicht zentrenrelevant: Beispiele für nicht zentrenrelevante Sortimente	
Angler-, Jagdartikel und Waffen Bauelemente/Baustoffe baumarktspezifisches Sortiment Bettwaren Campingartikel Elektrogroßgeräte Gartenartikel und -geräte Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör Kfz- und Motorradhandel Kinderwagen Lampen/Leuchten/Leuchtmittel	Matratzen Möbel Musikinstrumente und Zubehör Pflanzen/Samen Reitsportartikel Sportgroßgeräte Teppiche (Einzelware, Rollware), Bodenbeläge Topfpflanzen/Blumentöpfe und Vasen (Indoor) zoologische Artikel, lebende Tiere (inkl. Heimtierfutter und Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere

V. Hinweise

1. Gehölzfällungen
Gehölzfällungen sind grundsätzlich nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Abweichungen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich, wenn durch einen ökologischen Fachgutachter ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.

Bei einer möglichen Entnahme von Laubbäumen mit Stammumfang von mindestens 80 cm sind ergänzend die Regelungen und Ersatzansprüche gem. der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Schwerte vom 06.06.2023 (Ortsrecht) zu beachten.

2. Minimierung der Gefahr von Vogelkollisionen
Um die Gefahr von Vogelkollisionen zu minimieren, sind bei der Neuanlage von Gebäuden großflächige Verglasungen sowie Spiegel- oder Eckverglasungen grundsätzlich zu vermeiden. Sollten dennoch größere Bauteile als transparente/reflektierende Flächen vorgesehen sein, sind diese dauerhaft und wirksam für Vögel sichtbar zu gestalten.

3. Kampfmittel
Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg durch die Ordnungsbehörde der Stadt Schwerte zu verständigen.

4. Denkmalschutz
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhen und Spalten, aber auch tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Schwerte als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle bis zum Ablauf von einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 16 DSchG NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.
Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 17 DSchG NRW).

5. Mineralische Ersatzbaustoffe (MEB)
Im Falle des geplanten Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (MEB) sind die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung anzuwenden. Den §§ 19 bis 22 sowie 25 der Ersatzbaustoffverordnung ist zu entnehmen, unter welchen Bedingungen die Verwertung zulässig ist. Innerhalb der Wasserschutzzone III A sind derartige Verwertungsmaßnahmen grundsätzlich anzeigepflichtig. Die Anzeige ist der Kreisverwaltung Unna mindestens 4 Wochen vor dem geplanten Einbau schriftlich oder elektronisch (bodenschutz@kreis-unna.de) vorzulegen. Hierfür ist das Muster in der Anlage 8 der Ersatzbaustoffverordnung zu verwenden. Die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung sind zwingend einzuhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verwertungsmaßnahme einschließlich der Dokumentation durch die Kreisverwaltung Unna überprüft werden kann. Etwaige Verstöße gegen die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung werden als Ordnungswidrigkeiten verfolgt.

6. Wasserschutzzone III A
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen der Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH (DEW) an der Ruhr. Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone W III a. Entsprechende Auflagen sind zu beachten.

7. Niederschlagsentwässerung
Auf Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser sowie sonstiges nicht verunreinigtes Regenwasser ist, sofern nicht der Brauchwassernutzung zugeführt, auf geeigneten Flächen innerhalb des Grundstückes zurückzuhalten/zu versickern. Ausnahmen hiervon sind nur in dem nach Landeswassergesetz vorgegebenen Rahmen zulässig. Die Regenrückhalte-/ Versickerungsflächen können mittels Notüberlauf an die Kanalisation angeschlossen werden. Eine Gehölzbepflanzung in den Retentions-/Versickerungsflächen mit geeigneten Arten ist möglich.

8. Einsichtnahme von Gesetzen, Verordnungen, DIN-Normen, technischen Regelwerken, Richtlinien und Gutachten
Die der Planzeichnung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, technische Regelwerke sowie Richtlinien aller Art) und Gutachten können während der Dienststunden beim Planungsamt der Stadt Schwerte im Rathaus I, Rathausstr. 31, 58239 Schwerte, eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand 16.05.2025 überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den .....

.....
Öffentl. bst. Verm.-Ing.

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Wohnen der Stadt Schwerte hat am 13.12.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 205 "Erweiterung Zweiradcenter Markgraf" aufzustellen, sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Schwerte, den .....

.....
Axourgos
Der Bürgermeister

Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes und die frühzeitige Beteiligung wurden am xx.xx.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Aushang vom xx.xx.2025 bis xx.xx.2025 einschließlich. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom xx.xx.2025.

Schwerte, den .....

.....
Axourgos
Der Bürgermeister

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Wohnen des Rates der Stadt Schwerte hat am xx.xx.2024 beschlossen, diesen Plan mit der zugehörigen Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Schwerte, den .....

.....
Axourgos
Der Bürgermeister

Die Offenlage dieses Bebauungsplanes mit der zugehörigen Begründung wurde am xx.xx.2025 ortsüblich bekannt gemacht und erfolgte in der Zeit vom xx.xx.2025 bis xx.xx.2025 einschließlich. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden davon gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom xx.xx.2025 benachrichtigt.

Schwerte, den .....

.....
Axourgos
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Schwerte hat am ..... diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung als Satzung beschlossen sowie die Begründung hierzu.

Schwerte, den .....

.....
Axourgos
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Auslegung dieses Bebauungsplanes sind gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schwerte, den .....

.....
Axourgos
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGB. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - (BauO NRW 2018), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 01.01.2024

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GV. NRW. S. 136)

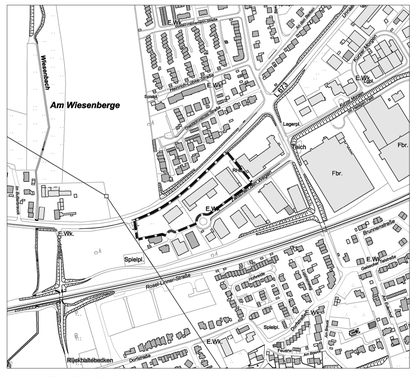
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht - Bekanntmachungsverordnung (Bekanntm VO) - vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.05.2003 (GV. NRW. S. 255), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741)

Stadt Schwerte

Bebauungsplan Nr. 205 "Erweiterung Zweiradcenter Markgraf"

Vorentwurf

Übersichtsplan 1 : 5.000



Land NRW (2023)

N

Maßstab: 1 : 500
Datum: 10.06.2025

postwelters + partner
Architektur & Stadtplanung