



### Textliche Festsetzungen

Vermehr: Es gilt die Bauutzungsverordnung i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
  - Folgende Errichtungen sind innerhalb des Sondergebietes **S01** (Zweckbestimmung: Gebiet für großflächigen Einzelhandel) nur zulässig:
    - Ein SB-Verbrauchermarkt (Vollsortimenter) mit max. **1500 qm** Verkaufsfäche und mit folgender Sortimentsaufteilung:
      - **1100 qm** Verkaufsfäche Kernsortiment bestehend aus den folgenden Warengruppen: Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Tiermahlung), Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika, Getränke
      - **300 qm** ergänzendes Kernsortiment bestehend aus max. 50 qm Backshop, max. 85 qm Fleisch- und Wursttheke, max. 60 qm Käsetheke, max. 45 qm Kaffeeshop, max. 60 qm Zeitungen / Zeitschriften
      - **100 qm** Verkaufsfäche für Nebensortiment, bestehend aus max. 20 qm Papier-, Schreibwaren-, Zeitschriften, Bücher-, Bürokleinartikel, max. 20 qm nicht elektrische Haushaltswaren, max. 40 qm Topf- und Schnittblumen, getrocknete Blumen, Gebilde
  - Folgende Errichtungen sind innerhalb des Sondergebietes **S02** (Zweckbestimmung: Gebiet für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb) nur zulässig:
    - Ein SB-Discount (Lebensmittelmärkte) mit max. **900 qm** Verkaufsfäche und folgender Sortimentsaufteilung:
      - Anlieferung von Einzelhandelsbetrieben - (NB, NW 1995 S. 922) und entsprechend dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978 (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden):
        - max. **837,90 qm** Verkaufsfäche des Kernsortiments Nahversorgung, bestehend aus: WB 05-10, 12-13, 360 Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Tiermahlung), WB 11 Getränke, WB 15-18 Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika, WB 66 Nichtelektrische Haushaltswaren
        - max. **62,10 qm** Verkaufsfäche folgender zentrenrelevanter Sortimente: WB 19-20 Haus- und Heimtextilien, WB 22-30, 360-36 Bekleidung (auch Sportbekleidung), WB 31-34, 368-9 Schuhe (auch Sportschuhe), Leder, WB 45,65 Spiel- und Sportwaren, WB 52-57 Papier-, Schreibwaren, Bücher-, Bürokleinartikel, WB 978 Schnittblumen, getrocknete Blumen, Gebilde
  - Folgende Errichtungen sind innerhalb des Sondergebietes **S03** (Zweckbestimmung: Gastronomie) nur zulässig:
    - Schank- und Speisewirtschaften mit einer max. Nutzfläche von **120 qm**.

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und (1a) BauGB)**
    - Ein SB-Discount (Lebensmittelmärkte) mit max. **900 qm** Verkaufsfäche und folgender Sortimentsaufteilung:
      - Anlieferung von Einzelhandelsbetrieben - (NB, NW 1995 S. 922) und entsprechend dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978 (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden):
        - max. **837,90 qm** Verkaufsfäche des Kernsortiments Nahversorgung, bestehend aus: WB 05-10, 12-13, 360 Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Tiermahlung), WB 11 Getränke, WB 15-18 Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika, WB 66 Nichtelektrische Haushaltswaren
        - max. **62,10 qm** Verkaufsfäche folgender zentrenrelevanter Sortimente: WB 19-20 Haus- und Heimtextilien, WB 22-30, 360-36 Bekleidung (auch Sportbekleidung), WB 31-34, 368-9 Schuhe (auch Sportschuhe), Leder, WB 45,65 Spiel- und Sportwaren, WB 52-57 Papier-, Schreibwaren, Bücher-, Bürokleinartikel, WB 978 Schnittblumen, getrocknete Blumen, Gebilde
  - Die Geschossfläche innerhalb des Sondergebietes **S01** darf **2500 qm** nicht überschreiten. Die Geschossfläche innerhalb des Sondergebietes **S02** darf **1500 qm** nicht überschreiten. Die Geschossfläche innerhalb des Sondergebietes **S03** darf **160 qm** nicht überschreiten.
  - Im gesamten Geltungsbereich gilt eine abweichende Bauweise. Diese wird definiert als offene Bauweise, in der Gebäude länger als 50 m zulässig sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO).
  - Gh = 140,50 m ü. NN - Gebäudehöhe: maximale Höhe der Altkä bei Flachdach / Pultdach, Fh = 140,50 m ü. NN - Firsthöhe: maximale Firsthöhe, Lichtkuppeln und technische Aufbauten sind mit einer zusätzlichen Höhe von bis zu 3 m über der maximalen Firsthöhe zulässig.
- Pflanzfestsetzung (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**
  - In der Stellplatzanlage und entlang des Rosenweges ist als Unterpflanzung der Bäume eine flächige Pflanzung von je 5 Stück pro qm, der in der folgenden Pflanzliste 1 genannten Arten im Kreuzverband zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzqualität ist: verpflanzte Sträucher, 3-5 Triebe, 60-100 cm.

Pflanzliste 1	Immergrün ( <i>Vincetoxicum</i> minor)
Berberis ( <i>Berberis spec.</i> )	Geißblatt ( <i>Lonicera spec.</i> )
Strauchmispel ( <i>Cotoneaster spec.</i> )	Efeu ( <i>Hedera helix</i> )
Fingertstrauch ( <i>Potentilla spec.</i> )	Dickblauthorn ( <i>Plachyosandra terminalis</i> )
Rosen ( <i>Rosa spec.</i> )	Rhododendron ( <i>Rhododendron spec.</i> )
Spirästrauch ( <i>Spiraea spec.</i> )	
  - Auf den Pflanzflächen im Geltungsbereich an der westlichen, südlichen und östlichen Grenze ist eine flächige Mischpflanzung aus Bäumen, 15 Stück an den festgesetzten Stellen, und Sträuchern, 1 Stück pro 2 qm, der in der unten stehenden Pflanzliste 2 genannten Arten im Kreuzverband zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzqualität für Bäume ist: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm, für Sträucher: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100cm.
  - Im nordwestlichen Bereich der im Westen an das Plangebiet angrenzenden Allee sind 4 Platanen (*Platanus acerifolia*, 3xv., mit Drahtballen, 18-20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  - Die Dachflächen der Flach- und Pultdächer sind extensiv zu begrünen.
  - Für das Plangebiet sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese sollen in dem dafür ausgewiesenen Bereich Gemarkung Rosen, Flur 3 Nr. 44 durch Anpflanzung eines Vogelschutzgehölzes in der Größe von 12000 qm laut folgender Pflanzliste 2 erfolgen.

- Pflanzliste 2**
- Bäume:**  
Beech (*Fagus sylvatica*)  
Eiche (*Quercus robur*)  
Winterlinde (*Liriodendron tulipifera*)  
Traubeneiche (*Quercus petraea*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Sträucher:**  
Engfrüchtiger Weisstorn (*Cotoneaster monogyna*)  
Hahnenkamm (*Cotoneaster divaricatus*)  
Hedera (*Hedera helix*)  
Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
Kornelrose (*Cornus canina*)  
Kornelbush (*Cornus alba*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Roter Hainbuche (*Cornus sanguinea*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Diese Ausgleichsmaßnahmen gemäß 3.3 und 3.4 sind den Engfrüchtigen in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes gemäß § 9 (1a) BauGB zugeordnet.
  - ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** gemäß § 86 (1) und (4) BauO NRW i. V. mit § 9 (4) BauNVO
  - Dachform  
FD zulässige Dachform: Flachdach  
PD zulässige Dachform: Pultdach, Lichtkuppeln und technische Aufbauten sind zulässig.
  - Werbeanlagen dürfen die Altkä bzw. die Traufe des zugehörigen Betriebsgebäudes nicht mehr als 3m überschreiten. Unabhängig von Gebäuden errichtete Werbeanlagen werden auf max. 6,50m Höhe beschränkt.
  - Die Fassaden der Gebäude sind überwiegend als weiße Putzfassade herzustellen.
  - Die Stellplatzoberfläche der anliegenden Parkplätze inklusive der Fahrgassen sind mit einem ebenen Belag, z.B. Formstein ohne Phase oder Asphalt, herzustellen.
  - Die Stellplatzanlage, einschließlich der Fahrgassen, erhält eine ebene Oberfläche aus Asphalt oder Verbundsteinpflaster ohne Fase.
  - Hinweise  
Bei Bodenergriffen können Bodenerkmale (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenerkmale, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelsteine oder auch Verleiden und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenerkennungen ist der Stadt als untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 93750 Fax: 02761 / 2464) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsorte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 16 und § 18 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist bezüglich des Bodenerkennungs zu befragen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW). Vor Beginn jeglicher Bauaktivitäten sind die Freiflächen nach Bomben-Blingangern zu sondieren, die Baugruben nach ihnen auszusuchen.  
Für die Verwertung und den Einsatz von Sekundärbauabfällen im Straßen- und im Erdbau ist gemäß § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltungs Untere, FB Natur und Umwelt, zu erwirken. Die erforderlichen KMH- und Lüftungsgeräte müssen so ausgelegt werden, dass die in der Nachbarschaft einzuhaltenen Immissionsrichtwerte erfüllt werden.

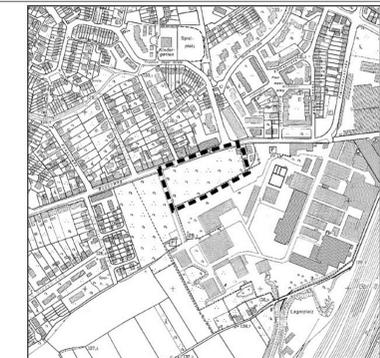
### Zeichenerklärung

- FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) u. (7) BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes  
- - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Art der baulichen Nutzung**
- S01** Sondergebiete mit Zweckbestimmung, gemäß § 11 (2) BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
- Gh Höhe der baulichen Anlagen; maximale Höhe in Metern über NN; gemäß § 16 (1) BauNVO  
0,8 Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß; gemäß § 19 BauNVO
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- a Abweichende Bauweise, gemäß § 22 (2) BauNVO  
Baugrenze, gemäß § 23 BauNVO  
Überbaubare Grundstücksfläche, gemäß § 23 BauNVO
- Verkehrsflächen**
- VG Öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB  
Verkehrsgrün gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Öffentlicher Geh- und Radweg (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)  
Straßenbegrenzungslinie  
Ein- bzw. Ausfahrt
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und b) und Abs. 6 BauNVO  
Bäume, zu erhalten  
Bäume, Anpflanzung eines Baumes gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB  
Einblättrige Esche (*Fraxinus excelsior* 'diversifolia'), 3xv., m.B., StU 14-16
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB  
St Stellplätze  
V Versorgungseinrichtung: Trafostation
- Zeichen der Kartengrundlage / Sonstige Darstellungen**
- vorhandenes Gebäude  
Flurstücksgrenze mit Grenzstein  
Flurstücksnummer  
Topografische Umrifflinie, Fahrbahnbegrenzung  
vorhandene Gebäudehöhe in Meter über NN  
Stellplätze und Pflanzbeete (nachrichtlich)

- ### Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
  - Bauutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) in der derzeit gültigen Fassung
  - Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 56) in der derzeit gültigen Fassung
  - Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) in der derzeit gültigen Fassung
  - Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 (GV NRW 1995 S. 926/SGV. NW. 77) in der derzeit gültigen Fassung
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) in der derzeit gültigen Fassung
  - Landschaftsgesetz (LG) vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) in der derzeit gültigen Fassung
  - Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) in der derzeit gültigen Fassung



### Übersichtskarte - unmaßstäblich



### Plangrundlage

Die Plangrundlage stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein. Sie entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung vom 18.12.1990.

Schwerte, den 28.05.2010  
L.S. gez. Flasche  
Öffentl. best. Verm.-Ing.

### Festlegung

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Für die Erarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplänenentwurfes.

Schwerte, den 28.05.2010  
gez. Schürmann  
Vorhabenträger

### Einleitung

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Schwerte hat am 13.02.2008 beschlossen, diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 2 BauGB einzuleiten. Dieser Beschluss wurde am 25.02.2008 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Schwerte, den 14.09.2010  
Der Bürgermeister  
L.S.  
gez. Bockelühr

### Beteiligung - Bürger/TÖB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 27.06.2008 bekanntgemacht und am 23.07.2008 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 15. 07. 2008.

Schwerte, den 14.09.2010  
Der Bürgermeister  
L.S.  
gez. Bockelühr

### Offenlegung

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Schwerte hat am 28.11.2008 beschlossen, diesen Plan mit der zugehörigen Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.  
Die Offenlegung dieses Planes wurde am 03.12.2008 ortsüblich bekanntgemacht und erfolgte in der Zeit vom 11.12.2008 bis zum 12.01.2009. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden davon gem. § 4 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 13.04.2010 benachrichtigt.  
Schwerte, den 14.09.2010  
Der Bürgermeister  
L.S.  
gez. Bockelühr

### Erneute Offenlegung

Der Ausschuss für Demographie, Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Schwerte hat am 04.03.2010 die erneute Offenlegung dieses Planes mit der zugehörigen Begründung gem. § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen.  
Die erneute Offenlegung wurde am 06.04.2010 ortsüblich bekanntgemacht und erfolgte in der Zeit vom 14.04.2010 bis zum 04.05.2010. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden davon gem. § 4 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 13.04.2010 benachrichtigt.  
Schwerte, den 14.09.2010  
Der Bürgermeister  
L.S.  
gez. Bockelühr

### Satzung

Der Rat der Stadt Schwerte hat am 23.06.2010 diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NRW als Satzung beschlossen sowie die Begründung hierzu.

Schwerte, den 14.09.2010  
Der Bürgermeister  
L.S.  
gez. Bockelühr

### Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Auslegung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 09.09.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schwerte, den 14.09.2010  
Der Bürgermeister  
L.S.  
gez. Bockelühr

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14 "Einzelhandel Rosenweg"



**Stadt Schwerte**  
**Flur 3 Nr. 44**  
**M 1:500**

**Schwerte**  
**Rosen**  
**60**