

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Bebauungsplan Wa/65
„Gewerbefläche auf dem Mutzer“**



GEMEINDE SCHWALMTAL

ORTSLAGE WALDNIEL

FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

1.1 Sondergebiet „Einzelhandel/Nahversorgung“ (gem. § 11 Abs. 3 BauNVO)

- (1) Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandel für die Nahversorgung.
- (2) Im Sondergebiet ist ein Einzelhandelsbetrieb für die Nahversorgung (Discounter) mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.050 m² zulässig. Zulässig ist der Handel mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment sowie einem zentrenrelevanten Randsortiment mit einem Anteil von max. 10% an der Gesamtverkaufsfläche.
- (3) Weiterhin ist ein Einzelhandelsbetrieb (Textildiscounter) mit einer Gesamtverkaufsfläche von 650 m² zur Versorgung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten zulässig.

1.2 Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO)

- (1) Die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- (2) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG (Betriebsbereiche, in denen gefährliche Stoffe gemäß Störfallverordnung vorhanden sind) im Gewerbegebiet nicht zulässig.
- (3) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO ist der Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Schwalmtaler Sortimentsliste in den Gewerbegebieten nicht zulässig.
- (4) Verkaufsstätten von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben sind zulässig, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet, im betrieblichen Zusammenhang errichtet, dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig untergeordnet ist und die Grenze der Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

1.3 Industriegebiet (gem. § 9 BauNVO)

- (1) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG (Betriebsbereiche, in denen gefährliche Stoffe gemäß Störfallverordnung vorhanden sind) im Industriegebiet nicht zulässig.
- (2) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO ist der Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Schwalmtaler Sortimentsliste in dem Industriegebiet nicht zulässig.
- (3) Verkaufsstätten von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben sind zulässig, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet, im betrieblichen Zusammenhang errichtet, dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig untergeordnet ist und die Grenze der Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

2 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie die dem Vorhaben zugeordneten Stellplätze sind in den Gewerbe- und Industriegebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)

- (1) Die beiderseits der Straße Galgheide zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze verlaufenden 5 m breiten Anpflanzflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Die entlang der Industriestraße, des Vogelsrather Weges und der übrigen äußeren Erschließungsstraßen verlaufenden 5 m breiten Anpflanzflächen sind zum Schutz der benachbarten Gebiete mit großkronigen Bäumen und schnellwachsenden Gehölzen zu bepflanzen.
- (2) Unterbrechungen für die Anlage von erforderlichen Grundstückszufahrten sind bis zu einer maximalen Breite von 20 m zulässig.
- (3) In den Anpflanzflächen entlang der Straße Galgheide, die zur Erschließungsseite nur mit einem Rasenkantenstein begrenzt werden dürfen, können PKW-Stellplätze angelegt werden. Sofern diese Stellplätze zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze angelegt werden, ist die Begrünung gemäß Abs. 1 der textlichen Festsetzungen in einer Breite von 5 m im Anschluss an die Stellplätze vorzunehmen. Nebengebäude dürfen in diesen Bereichen nicht errichtet werden.
- (4) Für die Pflanzung werden standortgerechte, heimische Laubgehölze als Heister festgesetzt, zu verwendende Gehölzarten und Mindestqualitäten ergeben sich nach Pflanzliste 1.

Pflanzliste 1: Die Gehölzpflanzungen sind insbesondere mit folgenden Gehölzarten auszuführen (es ist das Gesetz über forstliches Saat- und Pflanzgut zu beachten).

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	Mindestqualität: Heister, 150-200 cm
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	Mindestqualität: Heister, 150-200 cm
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	Mindestqualität: Heister, 150-200 cm
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	Mindestqualität: Heister, 150-200 cm
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	Mindestqualität: Heister, 150-200 cm
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	Mindestqualität: Heister, 150-200 cm

4 KENNZEICHNUNG

Humose Böden

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L4702 weist im gesamten Plangebiet Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer

Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

In den Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 "Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 "Baugrund Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen", und der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

5 HINWEISE

Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist es gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG verboten Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

Bodendenkmäler

Gemäß § 15 DSchG NW (Denkmalschutzgesetz) wird auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sind die ausführenden Baufirmen bzw. die Maßnahmenträger auf ihre Anzeigepflicht bei der Gemeinde Schwalmtal (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege hinzuweisen. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Bergbau

Der o. a. Planungsbereich liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Horrem 84", im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2, in 50935 Köln sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Union 278", im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, vertreten durch die RWE Power Aktiengesellschaft.

Grundwasserverhältnisse

Das Plangebiet ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand: 01.10.2015 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides -Az.: 61.42.63-2000-1-) von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Erdbebengefährdung

Das Plangebiet ist gemäß den Karten der Erdbebenzonen und geologischen Unterklassen für NRW der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse S nach DIN 4149:2005-04 zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung

der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Zudem wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften hinsichtlich der Tragfähigkeit und des Setzungsverhaltens objektbezogen zu untersuchen.

Gasfernleitung

Im Bereich der Gasfernleitung sind neue Baumstandorte entsprechend dem DVGW Merkblatt GW 125 sowie des Merkblattes der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. FGSV Nr. 939 zu beachten. Ein Abstand von 5 m zwischen Leitungsaußenkante und Stammachse sollte nicht unterschritten werden.

Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Schwalmthal zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

6 ANHANG

Schwalmtaler Sortimentsliste:

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Reformwaren
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
- Schnittblumen
- Zeitungen und Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente

- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Medizinische, orthopädische Artikel (ohne pharmazeutische Artikel und Arzneimittel)
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- Optische und akustische Artikel
- Baby-/Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen)
- Uhren, Schmuck
- Bücher
- Sport- und Freizeitartikel (außer Campingartikel und Großgeräte), Sportbekleidung und –schuhe
- Spielwaren und Bastelartikel
- Musikalien, Nähbedarf, Briefmarken Waffen und Jagdbedarf und vergleichbare Hobbyartikel
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
- Elektrohaushaltsgeräte (nur Kleingeräte wie Mixer)
- Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat

- Handarbeitsbedarf
- Medien (Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto, einschließlich Zubehör)
- Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, sonstiges Einrichtungszubehör

Nicht zentrenrelevante Sortimente

- Elektrohaushaltsgeräte (nur Elektrogroßgeräte, sog. „Weiße Ware“)
- Sport- und Freizeitgroßgeräte, Campingartikel, Angelartikel, Jagdartikel
- Fahrzeuge aller Art und Zubehör (auch Kinderwaren und Fahrräder)
- Haus- und Heimtextilien (u. a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
- Möbel (einschl. Küchen und Gartenmöbel)
- Büromöbel
- Gartenmarktspezifisches Sortiment (u. a. Gartenbedarf (z.B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-)Pflanzen und Pflanzgefäße)
- Baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und –zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge)
- Farben und Lacke, Tapeten
- Lampen und Leuchten
- Teppiche und Bodenbeläge
- Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse
- Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel