

<p>Es wird bescheinigt, dass 1. Die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Kreis Viersen, Stand 2016) übereinstimmt und 2. Die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.</p> <p>Baesweiler, den 17.03.2016 Dipl.Ing Klaus Frenken ÖbVI Siegel</p>	<p>Der Rat der Gemeinde Schwalmtal stimmte am 09.07.2019 dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung zu und beschloß die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB.</p> <p>Schwalmtal, den 10.07.2019 - Bürgermeister - gez. Pesch Siegel</p>	<p>Diese Bebauungsplanänderung mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 11.07.2019 in der Zeit vom 22.07.2019 bis einschließlich 22.08.2019 öffentlich ausgelegt.</p> <p>Schwalmtal, den 26.08.2019 - Bürgermeister - gez. Pesch Siegel</p>	<p>Diese Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO am 18.09.2019 vom Rat der Gemeinde Schwalmtal als Satzung beschlossen.</p> <p>Schwalmtal, den 20.09.2019 - Bürgermeister - gez. Pesch Siegel</p>	<p>Der Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Schwalmtal vom 18.09.2019 wurde gemäß §10 (3) BauGB am 02.10.2019 ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>In dieser Bekanntmachung wurde auf die Vorschriften der §§ 44 (3) Sätze 1,2 und (4) sowie 215 (1) BauGB und § 7 (6) GO hingewiesen.</p> <p>Die Bebauungsplanänderung hat am 03.10.2019 Rechtskraft erlangt.</p> <p>Schwalmtal, den 07.10.2019 - Bürgermeister - gez. Pesch Siegel</p>
--	---	--	---	---

### Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO und § 4 BauNVO)**  
Die Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)**  
Traufhöhe:  
Im Allgemeinen Wohngebiet werden folgende Traufhöhen festgesetzt:  
Die Traufhöhe darf bei zweigeschossiger Bebauung 7 m nicht überschreiten.  
Die Traufhöhe darf bei dreigeschossiger Bebauung 10 m nicht überschreiten.  
Die Traufhöhe wird definiert als Schnittkante des verhängten aufsteigenden Mauerwerks (außen) und der Dachhaut.  
Firsthöhe:  
Im Allgemeinen Wohngebiet werden folgende Firsthöhen festgesetzt:  
Die Firsthöhe darf bei zweigeschossiger Bebauung 12 m nicht überschreiten.  
Die Firsthöhe darf bei dreigeschossiger Bebauung 15 m nicht überschreiten.  
Die Firsthöhe wird definiert als der höchste Punkt der Oberkante der Dachhaut.  
Eine Überschreitung durch Anlagenteile (bspw. Schornstein) ist bis zu 0,5 m zulässig.

Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist der höchste Punkt der nächstgelegenen, bereits ausgebauten und an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.

- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**  
Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenze durch Anbauten untergeordneter Bauteile wie z.B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten ist bis zu einer Tiefe von maximal 1 m und einer Breite von maximal 50 % der Gebäudkörperbreite zulässig.

- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO)**  
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 12 BauNVO)**  
Stellplätze und deren Zufahrten sind, sofern dies unter Beachtung der Belange des Bodenschutzes möglich ist, mit wasserdurchlässigen Materialien, wie z.B. Pflaster, mit mindestens 2 cm breiten, grasdurchwachsenen Fugen oder Rasengittersteinen oder vergleichbaren Materialien auszubilden, die einen Grünanteil von mindestens 25 % aufweisen. Hierbei ist ein Seltengefälle zur Vegetationsfläche des eigenen Grundstücks (Besetzung schadlos Dritter) vorzusehen.

- Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
In den WA-Bereichen ist auf jedem Grundstück je angefangene 300 m Grundstücksfläche ein hochstämmiger bodenständiger Laubbau oder Obstbaum zu pflanzen. Nadelhölzer sind nicht zulässig.  
Je Anlage von 2 Park- oder Stellplätzen ist mindestens ein bodenständiger Laubbau in einer unbefestigten Fläche von mindestens 8 m² anzupflanzen.

### Kennzeichnungen und Hinweise

**Artenschutz**  
Vor Fällungen sind alle betroffenen Bäume im unbelaubten Zustand auf ein Vorkommen von Baumhöhlen und -spalten zu untersuchen. Fällungen von Höhlenbäumen sind in einer frostfreien Periode außerhalb der Brut- und Setzzeiten nach vorheriger (ggf. endoskopischer) Kontrolle der Baumhöhlen auf Fledermausbesatz durchzuführen. Grundsätzlich ist bei der Fällung von Höhlenbäumen eine ökologische Begleitung der Arbeiten durch einen Fachgutachter empfehlenswert.  
Der Fund von Fledermausquartieren ist in jedem Fall unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu bergen und sofort an geeigneter Stelle freizulassen. Hilflöse oder verletzte Fledermäuse sind der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.  
Für jeden gefällten Höhlenbaum sind auf dem Grundstück je zwei artspezifische künstliche Ersatzquartiere zu schaffen. Bei der Planung der Neubauten sollten die Möglichkeiten, künstliche Quartiere für Fledermäuse und Vögel direkt in das Mauerwerk oder die Wärmedämmung zu integrieren, Berücksichtigung finden.

**Redungsmaßnahmen**  
Redungsmaßnahmen dürfen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen lediglich in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.

**Erdbebengefährdung**  
Die Gemarkung Amern der Gemeinde Schwalmtal ist nach der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland - Nordrhein-Westfalen, 1:350000 (Karte zu DIN 4149) der Erdbebenzone 1 in geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen.

**Baugrundverhältnisse**  
Das gesamte Plangebiet liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. 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.  
Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, den Normblättern DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen“, der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikationen 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.

- Grundwasserhältnisse**  
Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Das Plangebiet ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbeschlusses - Az.: 61.42.63 - 2000 - 1) von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Wiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderung der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

**Grundwasseremissionsstelle**  
Im Plangebiet liegt die inaktive Grundwasseremissionsstelle 086590303 ROESL DRAHT A P1. Die Zugänglichkeit und der Bestand der Grundwasseremissionsstelle sind dauerhaft zu wahren. Inaktive Grundwasseremissionsstellen, die nicht zurückgebaut und verfüllt worden sind, können die Tragfähigkeit des Baugrundes beeinflussen. Sollte innerhalb eines 200 m Korridors der Baumaßnahme eine Grundwasseremissionsstelle liegen, dann ist zum Zwecke der Einweisung vor Beginn der Maßnahme mit dem Erbverbauer (Abteilung Grundwasser, Tel.-Nr.:02271/88-1284) Kontakt aufzunehmen und ein Ortstermin zu vereinbaren.

**Bergwerksfeld „Union 280“ und Erlaubnisfeld „Rheinland“**  
Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 280“. Ebenso liegt das Plangebiet über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Rheinland“ (zu gewerblichen Zwecken). Eigentümers des Bergwerksfeldes „Union 280“ ist die RV Rheinland Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Bergschäden-Marktschelderei in 50416 Köln. Inhaberin der Erlaubnis „Rheinland“ ist die Wintershall Holding GmbH zu 51 % sowie die Statoll Deutschland Hydrocarbons GmbH zu 49 %.

Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ werden Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes verstanden. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z.B. Untersuchungsbohrungen, so dass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, dem Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

**Bodenschutz**  
Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) ist humoser belebter Oberboden von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen.

**Alltlasten**  
Auf dem Flurstück 294 wurden Restbelastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) festgestellt. Bei jeglichen Bodenarbeiten ist daher ein Sachverständiger hinzuzuziehen, welcher die materiellen Anforderungen nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz erfüllt und die Eingriffe vor Ort überwacht. Der Sachverständige ist dem Kreis Viersen, Amt für technischen Umweltschutz und Kreisstraßen (Tel. 02162/39-1242) mindestens zwei Wochen vor Beginn der Maßnahmen zu benennen. Böden bzw. Auffüllungen aus Aushubarbeiten sind analysengestützt durch den Sachverständigen zu bewerten und entsprechend den Untersuchungsergebnissen ordnungsgemäß wiederzuverwerten oder auf einer hierfür zugelassenen Anlage zu entsorgen. Böden mit Anteilen an künstlichen Auffüllungen sowie verunreinigte Böden im Bereich ggf. geplanten Versickerungsanlagen sind bis zur Oberkante des gewachsenen Bodens vollständig zu entfernen und durch unbelasteten, versickerungsfähigen Boden auszuersetzen. Die Auffüllungen sind ordnungsgemäß wiederzuverwerten bzw. auf einer hierfür zugelassenen Anlage zu entsorgen. Sollten sich bei der Durchführung der Baumaßnahme weitere Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Alltlasten ergeben, so ist dies der Kreisverwaltung Viersen, Amt für Technischen Umweltschutz und Kreisstraßen, als zuständige untere Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

**Grundwasseremission**  
Im Rahmen der Gefährdungsabschätzung durch die GeoTerra Geologische Beratungsgesellschaft mbH (Gutachten Nr. 10.000/161124 vom 08. Nov. 2018) wurden erhöhte LHKW-Gehalte im Grundwasser nachgewiesen. Eine Grundwasseremission ist aufgrund der LHKW-Belastung nicht oder nur nach vorheriger Begrohung möglich. Falls bei Tiefbauarbeiten eine Grundwasserabsenkung erforderlich wird, können aufgrund der Grundwasserunreinigung mit LHKW Maßnahmen zur Gefahrenabwehr notwendig werden. Die Untere Bodenschutzbehörde ist im Rahmen der dafür erforderlichen Wasserrechtlichen Erlaubnis erneut zu beteiligen.

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

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GV.NRW.S. 759, ber. 2019 S.23).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 21.07.2018 (GV.NRW. 2018 S.421).

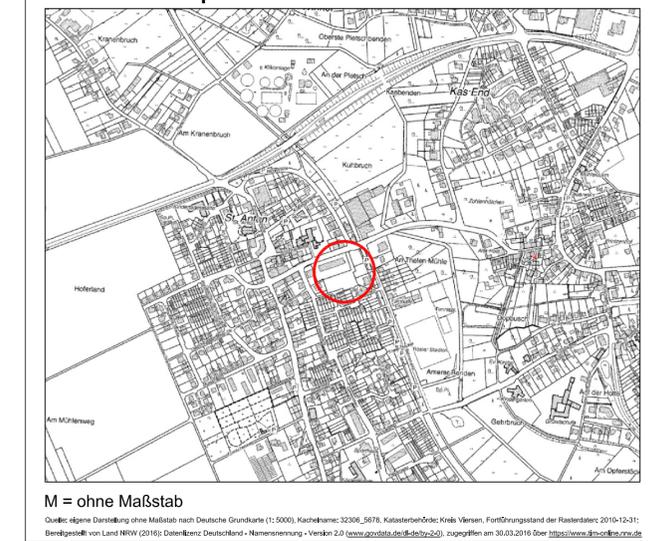
### Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB  
**WA** Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO  
**0,4** Grundflächenzahl  
**1,2** Geschossflächenzahl  
**III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
**TH** Höchstmaß der Traufhöhe  
**FH** Höchstmaß der Firsthöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO  
**O** Offene Bauweise  
**---** Baugrenze
- Verkehrsflächen**  
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB  
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
 Straßenbegrenzungslinie  
**P** Öffentliche Parkfläche  
**F+R** Fuß- und Radweg
- Kennzeichnungen & Nachrichtliche Übernahmen**  
 Fläche für besondere bauliche Vorkehrungen § 9 (1) Nr. 1 BauGB  
 Inaktive Grundwasseremissionsstelle § 9 Abs. 6 BauGB
- Sonstige Planzeichen**  
 Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB  
**St** Stellplätze  
 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastene Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

### Legende Vermessungsangaben / Bemaßung

- |           |                          |  |                 |
|-----------|--------------------------|--|-----------------|
|           | Gebäude                  |  | Trafostation    |
|           | Flachdach                |  | Schaltkasten    |
| <b>II</b> | Anzahl der Vollgeschosse |  | Strassenlaterne |
|           | Flurkarte                |  | Mast            |
|           | Flurstücksgrenze         |  | Böschung        |
| 1625      | Flurstücksnummer         |  | Baum            |
| 65,38     | vorh. Höhen              |  | Kanaldeckel     |
|           | Zaun                     |  | Strasseneinlauf |
|           | topographische Linie     |  | Beschilderung   |
|           | Parkplatz                |  | Hydrant         |
- Längemaß  
 Parallelmaß  
 Winkelmmaß
- Die nach der öffentlichen Auslegung eingefügten Änderungen bzw. Ergänzungen sind in rot dargestellt und wurden vom Rat der Gemeinde Schwalmtal am 18.09.2019 beschlossen.

### Übersichtsplan



# Gemeinde Schwalmtal

## Bebauungsplan AM/11a

### 1. Änderung

### "Südlich Hauptstraße"

1. Ausfertigung