

# Gemeinde Schwalmtal

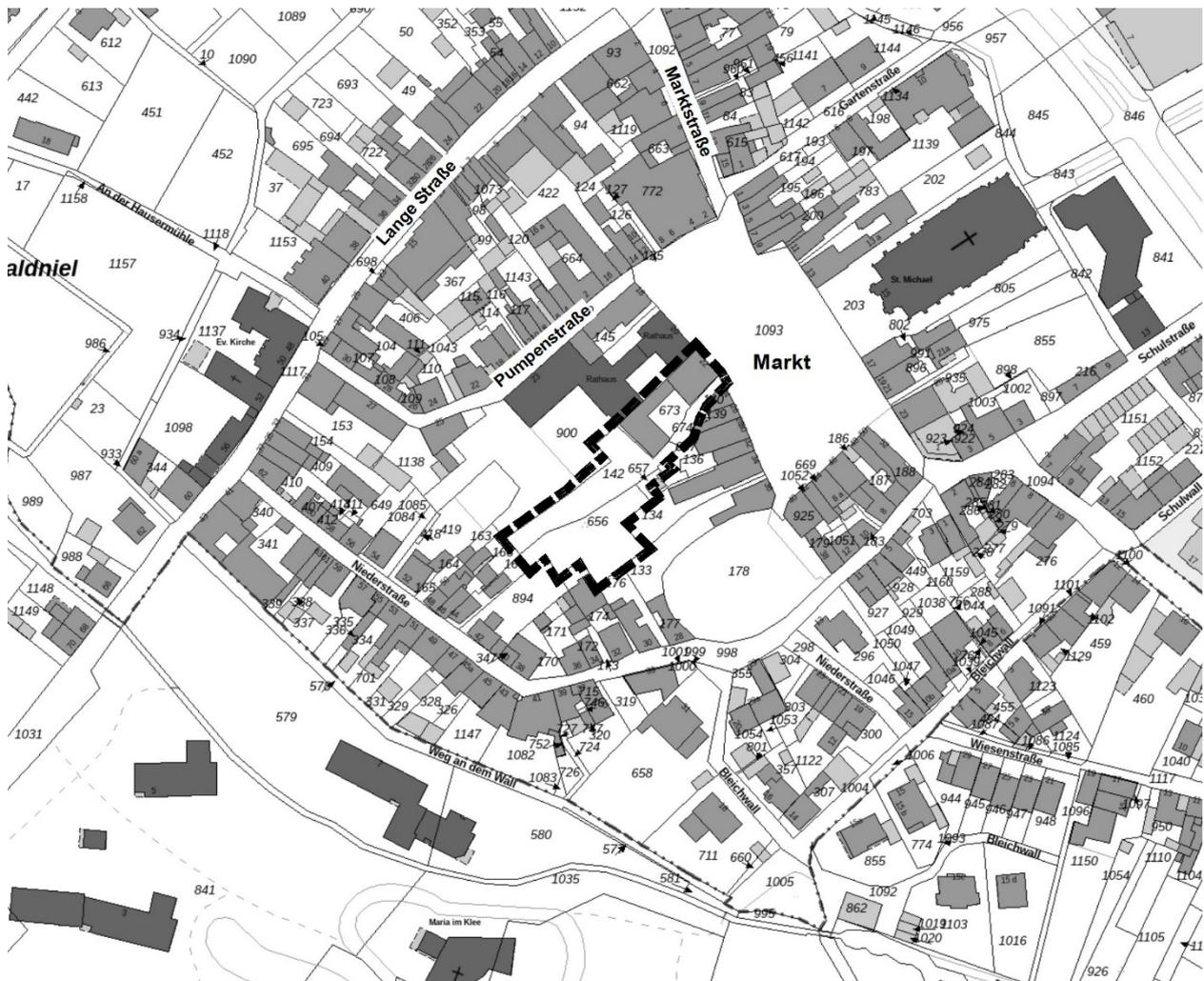
Kreis Viersen

Regierungsbezirk Düsseldorf



## Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Wa/72 „Kulturort Haus Gorissen“

Stand November 2021



# I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Art der baulichen Nutzung

### **Kerngebiet (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO)**

Es wird gemäß § 7 BauNVO ein Kerngebiet festgesetzt.

Im Kerngebiet sind die gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen

- Einzelhandelsbetriebe, die Waren und/oder Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten sowie Sexshops,
- Vergnügungsstätten,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexdarstellungen sowie Bordelle und bordellartige Betriebe und Einrichtungen handelt,
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO nicht zulässig.

Im Kerngebiet ist die gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung

- Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen, gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18, 19 BauNVO)

- 2.1. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf dürfen Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung die jeweilige tatsächliche Firsthöhe des Gebäudes bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m überschreiten.
- 2.2. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf darf die festgesetzte GRZ von 0,4 durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten, Zuwegungen sowie mit Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.
- 2.3. Innerhalb des Kerngebietes darf die festgesetzte GRZ von 0,75 durch Zuwegungen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

## 3. Stellplätze, Garagen und Carports (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

### 3.1. Stellplätze

#### 3.1.1. Kerngebiet

Innerhalb des festgesetzten Kerngebietes sind Stellplätze allgemein zulässig.

#### 3.1.2. Fläche für den Gemeinbedarf

Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf sind Stellplätze nur innerhalb der mit „St“ festgesetzten Fläche zulässig.

### 3.2. Garagen und Carports

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Garagen und Carports gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

**4. Fläche für den Gemeinbedarf (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Es wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt.

**5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Stellplätze für Kraftfahrzeuge, deren Zufahrten und Wege sind aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine, Fugenpflaster) herzustellen.

**6. Denkmalschutz (gemäß § 9 Abs. 2 BauGB)**

Innerhalb des Plangebietes sind bauliche Anlagen und Eingriffe in den Boden unterhalb der Geländeoberfläche so lange unzulässig, bis eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege erfolgt ist und ein entsprechender Bescheid der Unteren Denkmalbehörde vorliegt.

## II. KENNZEICHNUNGEN

**1. Auegebiet**

Das Plangebiet liegt in einem Auegebiet. Aufgrund der damit verbundenen Bodenverhältnisse 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, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen“ und der DIN 18196 „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.

**2. 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 diesem Zusammenhang ist die Kennzeichnung Auegebiet (s. II. 1) zu beachten.

**3. Erdbebengefährdung**

Gemäß DIN 4149:2005 ist der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes der Erdbebenzone **1** und der Geologischen Untergrundklasse **S** zuzuordnen. Die DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt.

Anwendungsteile, die nicht durch die DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere die DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. die Bedeutungsklassen der relevanten Teile von der DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

### III. HINWEISE

#### 1. Artenschutz

##### Fledermäuse

###### Fällungen und Rodungsarbeiten

Alle Fällungen und Rodungsarbeiten (inklusive der Entfernung des Kletterpflanzenbewuchses) sind grundsätzlich außerhalb der Brut- und Setzzeiten (01. März bis zum 30. September gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) durchzuführen. Zum Schutz von Fledermäusen ist die Fällung von Höhlenbäumen in einer frostfreien Periode außerhalb der Brut- und Setzzeiten und - sofern dies technisch möglich ist - nach vorheriger endoskopischer Kontrolle durchzuführen. Die Arbeit ist durch einen ökologischen Fachgutachter zu begleiten und zu dokumentieren.

Der Fund von Fledermausquartieren (auch im Rahmen der Sanierungsarbeiten) ist unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde zu melden, welche über das weitere Vorgehen entscheidet.

Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu bergen und sofort an geeigneter Stelle freizulassen. Hilfloze und/oder verletzte Fledermäuse sind der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.

Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde durch das fachgerechte Anbringen geeigneter Fledermauskästen an geeigneter Stelle und mit räumlichem Bezug zum Eingriff in ausreichender Anzahl auszugleichen. Hinzu kommt jeweils ein Ablenkungskasten für Höhlenbrüter, wie z. B. Meisen.

##### Vögel

###### Fällungen und Rodungsarbeiten

Alle Fällungen und Rodungsarbeiten (inklusive der Entfernung des Kletterpflanzenbewuchses) sind grundsätzlich außerhalb der Brut- und Setzzeiten (01. März bis zum 30. September gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) durchzuführen.

###### Nisthilfen

Der vorhandene Nistkasten ist außerhalb der o.g. Brut- und Setzzeiten zu entfernen und an geeigneter Stelle auf dem Grundstück Markt 22 fachgerecht wieder anzubringen.

#### 2. Bodendenkmalpflege

Der gesamte Ortskern von Waldniel liegt im Bereich des vermuteten Bodendenkmals „Mittelalterliche bis neuzeitliche Siedlung Waldniel“.

Im Bereich des vermuteten Bodendenkmals ist eine archäologische Baubegleitung während der geplanten Bodeneingriffe durchzuführen. Das genaue Vorgehen ist frühzeitig mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h., Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen 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 archäologischen Bodenfunden und Befunden ist gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) der Unteren Denkmalbehörde der Gemeinde Schwalmatal oder dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Bonn unmittelbar zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Besonders zu beachten sind die §§ 15 und 16 DSchG NW.

### **3. Kampfmittel**

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

### **4. Bergbau**

Die Flächen im Plangebiet liegen über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 278“ im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

### **5. Sümpfungsmaßnahmen**

Das Plangebiet ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Eine Zunahme der Beeinflussung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen 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.

### **6. Flurnahe Grundwasserstände**

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein.

Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Abdichtung von Bauwerken“, der DIN 18533 „Abdichtung von erdberührten Bauteilen“ und gegebenenfalls der DIN 18535 „Abdichtung von Behältern und Becken“ zu beachten.

Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben.

### **7. Versickerungsanlagen**

Im Bereich der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung „Kindergarten“ ist eine Versickerungsanlage nach den Vorgaben des Baugrundgutachtens und Hydrogeologischen Gutachtens des Geotechnischen Büros Norbert Müller, Wolfram Müller und Partner, Stand September 2021, herzustellen.

#### IV. SCHWALMTALER SORTIMENTSLISTE 2016

Nahversorgungsrelevante Sortimente	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nahrungs- und Genussmittel</li> <li>• Reformwaren</li> <li>• Drogerieartikel (Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Wach-, Putz- und Reinigungsmittel)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel</li> <li>• Schnittblumen</li> <li>• Zeitungen und Zeitschriften</li> </ul>
Zentrenrelevante Sortimente	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parfümerie und Kosmetikartikel</li> <li>• Medizinische, orthopädische Artikel (ohne pharmazeutische Artikel und Arzneimittel)</li> <li>• Optische und akustische Artikel</li> <li>• Bekleidung, Wäsche</li> <li>• Schuhe, Lederwaren</li> <li>• Baby-/ Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen)</li> <li>• Uhren, Schmuck</li> <li>• Bücher</li> <li>• Sport- und Freizeitartikel (außer Campingartikel und Großgeräte), Sportbekleidung und -schuhe</li> <li>• Spielwaren und Bastelartikel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Musikalien, Nähbedarf, Briefmarken, Waffen und Jagdbedarf und vergleichbare Hobbyartikel</li> <li>• Papier, Bürobedarf, Schreibwaren</li> <li>• Elektrohaushaltsgeräte (nur Kleingeräte)</li> <li>• Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat</li> <li>• Handarbeitsbedarf</li> <li>• Medien (Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto, einschließlich Zubehör)</li> <li>• Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, sonstiges Einrichtungszubehör</li> </ul>
Nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließend)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elektrohaushaltsgeräte (nur Elektrogroßgeräte, sog. „Weiße Ware“)</li> <li>• Sport- und Freizeitgroßgeräte, Campingartikel, Angelartikel, Jagdartikel</li> <li>• Fahrzeuge aller Art und Zubehör (auch Kinderwagen und Fahrräder)</li> <li>• Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)</li> <li>• Möbel (einschl. Küchen und Gartenmöbel)</li> <li>• Büromöbel</li> <li>• gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u.a. Gartenbedarf (z.B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-) Pflanzen und Pflanzgefäße)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• baumarktspezifisches Kernsortiment (u.a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge)</li> <li>• Farben und Lacke, Tapeten</li> <li>• Lampen und Leuchten</li> <li>• Teppiche und Bodenbeläge</li> <li>• Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse</li> <li>• Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel</li> </ul>

# RECHTSGRUNDLAGEN

Für diesen Plan gelten folgende Vorschriften:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. 1 S. 4147) geändert worden ist,

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke**

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3789), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. 1 S. 1802) geändert worden ist,

**Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist,

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts**

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. 1 S. 1802) geändert worden ist,

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen** (Landesbauordnung 2018 – **BauO NRW** 2018) vom 21.07.2018, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086) geändert worden ist,

**Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV. NRW. 2023), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916) geändert worden ist.