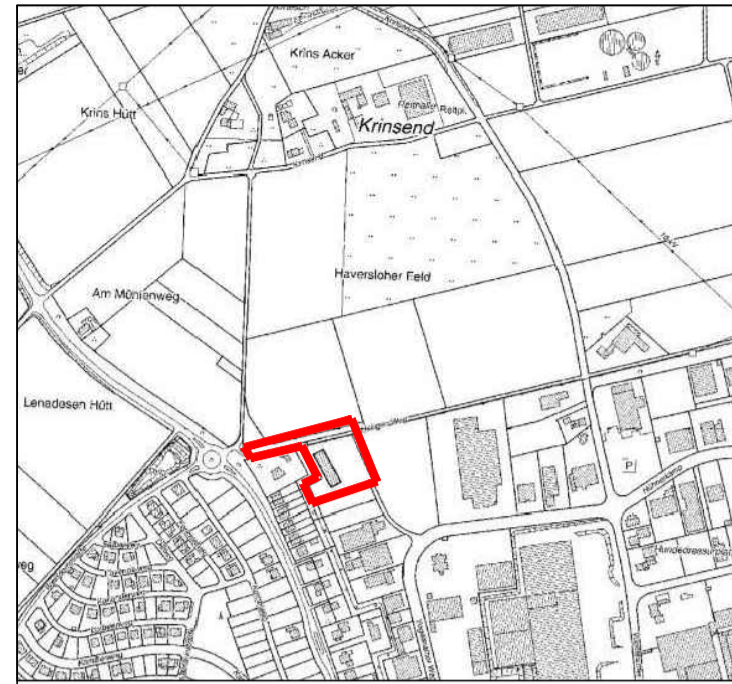


Übersichtsplan



Der Lizenzgeber der geo-topografischen Datengrundlage (DGK 5) ist Geobasis NRW.

M = 1 : 10.000

unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung

	Gebäude		Flurkarte
	Durchfahrt, Arkade		Flurstücksgrenze
	Längenmaß	1625	Flurstücksnummer
	Parallelmaß	64,00	Beispielhöhen

Es wird bescheinigt, dass 1. Die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand: September 2021) übereinstimmt und 2. Die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Viersen, den 17.11.2021
gez. Dipl.Ing Scholl ÖbVI

Siegel

Der Ausschuss für Planung, Bauen und Verkehr stimmt am 30.11.2021 dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB.

Schwalmtal, den 06.12.2021
gez. Gisbertz
Bürgermeister

Siegel

Diese Bebauungsplanänderung mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 09.12.2021 in der Zeit vom 20.12.2021 bis einschließlich 31.01.2022 öffentlich ausgelegt.

Schwalmtal, den 07.02.2022
gez. Gisbertz
Bürgermeister

Siegel

Diese Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO am 10.05.2022 vom Rat der Gemeinde Schwalmtal als Satzung beschlossen.

Schwalmtal, den 16.05.2022
gez. Gisbertz
Bürgermeister

Siegel

Der Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Schwalmtal vom 10.05.2022 wurde gemäß §10 (3) BauGB am 25.05.2022 ortsüblich bekanntgemacht. In dieser Bekanntmachung wurde auf die Vorschriften der §§ 44 (3) Sätze 1, 2 und (4) sowie 215 (1) BauGB und § 7 (6) GO hingewiesen.

Die Bebauungsplanänderung hat am 26.05.2022 Rechtskraft erlangt.

Schwalmtal, den 30.05.2022
gez. Gisbertz
Bürgermeister

Siegel



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die Ausarbeitung der Baueitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1066)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 668) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916) Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)

Planungssicherstellungsgesetz vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353)

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - In dem Mischgebiet „MI“ sind die nachfolgenden allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO innerhalb von überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Gebieten
 - In dem Mischgebiet „MI“ sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:
 - Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb von überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Gebieten
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH). Die zulässige Höhe ist die Differenz zwischen deren Höhenlage und der Höhenlage des unteren Bezugspunktes.
 - Der untere Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die derzeitige Geländehöhe. Diese wird auf durchschnittlich 64,50 m über NHN festgesetzt.
 - Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als der höchste Punkt der Dacheindeckung. Bei der Ausbildung einer Attika wird die Gebäudehöhe (GH) definiert als der höchste Punkt der Attika.

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

Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten werden definiert als zusammenhängende Flächen, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10% bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Ausgenommen sind Spritzschuttreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird, sowie Zufahrten und Wegeflächen.

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der "Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen" ist dem Versorgungs- und Leitungsträgern ein Leitungsrecht für die Verlegung von Versorgungsleitungen sowie ein Geh- und Fahrrecht für die Instandhaltung der vorgenannten Leitungen einzuräumen.

- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; hier: Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Lärmschutzwand

Die Lärmschutzwand ist mit einer Höhe von 67,5 m über NHN zu errichten. Die Ausführung der Lärmschutzwand ist nach den Bestimmungen der ZTV-LSW-06 durchzuführen. Ein- und Ausfahrten oder sonstige Unterbrechungen und Lücken sind innerhalb der "Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Lärmschutzwand" unzulässig.
 - Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin) entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen Außenlärmschutzbereichen zu treffen. Die aus der vorgenannten Festsetzung resultierenden Bauschallschutzwandmaßnahmen einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung der sich aus der Änderung ergebende Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 nachgewiesen wird. An Fassadenbereichen, an denen die Lärmbelastung aus dem Straßen- und Schienenverkehr über 45 dB(A) nachts liegt, sind für Räume mit Schlaf Funktion Lüfter mit geeignetem Schallschutz oder kontrollierte Wohnraumlüftung notwendig, damit die Fenster geschlossen gehalten werden können, um ungestörtes Schlafen zu ermöglichen.

Weiterhin ist bei Errichtung des Gebäudes eine Eigenabschirmung zu beachten. Die Berechnung der Lärmpegelbereiche erfolgt bei Freifeldbedingungen, da nach aktueller Rechtsprechung nicht von einer kompletten geschlossenen Umsetzung des Baukörpers in der eingezeichneten Baugrenze auszugehen ist. Es kann nach Anordnung der Raumfunktion bzw. Raumnutzung auf die Außenlärmschutzwand reagiert werden. Abschirmende Maßnahmen sind ebenfalls als aktive Lärmschutzmaßnahmen, je nach Umsetzung des Vorhabens prüfbar.

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109	
5dB-Klasse	Lärmpegelbereiche
Maßgeblicher Außenlärmschutzwand (Obergrenze)	
bis 55 dB(A)	I
60 dB(A)	II
65 dB(A)	III
70 dB(A)	IV
75 dB(A)	V
80 dB(A)	VI
größer 80 dB(A)	VII

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind insgesamt 4 einheimische Gehölze gemäß Pflanzliste A anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume sind in einem Abstand von 8,0-12,0 m und mit einer Mindestqualität Hst., 3xv., StU, 12/14 anzupflanzen. Die Bereiche unterhalb der Bepflanzungen sind - mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrt - mit einer geeigneten Rasensaat (z.B. Fettwiese) einzugrünen.

Pflanzliste A: Baum II. Ordnung	
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Pflaume	Prunus domestica
Wild-Birne	Pyrus communis
Mehlbirne	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Apfel	Malus domestica

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten im Sinne dieses Bebauungsplanes unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z.B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen).

Kennzeichnungen

Humoses Bodenmaterial
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.

Bei der Bauwerksgründung sind 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 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.

Hinweise

- 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.

- Rodungszeit

Zum Schutz von Bruten häufiger Arten darf die Rodung der Gehölze nur in der Zeit vom 1.10.-28.2 begonnen werden und muss in dieser Zeit weitgehend durchgeführt werden. Sofern dies nicht möglich ist, muss vor dem Beginn der Rodungen ausgeschlossen werden, dass laufende Bruten in den Gehölzen bestehen. Zur Verhinderung von Bruten häufiger Arten dürfen ab dem 1.3. keine größeren Stein- und Grünschnitthaufen längere Zeit ungestört auf der Fläche liegen.

Aufgrund der meist geringen Kenntnisse ist die Information der ausführenden Firmen, aller beteiligten Arbeiter und des Auftraggebers über den gesetzlichen Artenschutz geboten.

Es kann nie ganz ausgeschlossen werden, dass in Stämmen oder dichten Gehölzen nicht erkennbare Fledermausverstecke oder Vogelniststätten bestehen. Daher muss der Rodung auf versteckte Quartiere und Tiere geachtet werden.

- Fund von Fledermäusen oder Vogelbruten

Im Falle des Fundes von Fledermäusen oder Vogelbruten sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Verletzte Tiere sind zu bergen und ein Sachverständiger ist hinzuzuziehen. Ggf. müssen verletzte Tiere gepflegt und ausgewildert werden. Gesunde Tiere müssen am selben Abend wieder frei gelassen werden.
- Baustellenbeleuchtung

Bei der Beleuchtung der Baustelle sollte - v.a. im Sommerhalbjahr- auf helle (weiße) Lampen mit hohem UV-Anteil verzichtet werden, da sie Insekten anlocken und töten können und nachtaktive Wirbeltiere (v.a. Eulen und Fledermäuse) abschrecken. V.a. eine weit reichende horizontale Beleuchtung in Richtung des Offenlands im Norden und Osten sowie der Bäume im Westen muss vermieden werden.
- Nistkästen

Es wird angeregt, für nicht planungsrelevante Vogelarten (Halb-/Höhlenbrüter) Niststätten und für Fledermäuse Quartiere am Neubau zu schaffen (Höhlensteine oder Kästen vor der Fassade), da derzeit durch Abrüche und energetische Sanierungen in großer Zahl und meist ohne Ersatz Lebensstätten im Siedlungsbereich verloren gehen.

Es wird angeregt, auch den Neubau so zu beleuchten, dass keine horizontal oder vertikal weit reichende Abstrahlung stattfindet.
- Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerkfeld „Horrem 88“ im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stuttgartweg 2 in 50935 Köln.
- Sümpfungsmaßnahmen

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung sowie der Wiederanstieg des Grundwassers sind nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Hierdurch bedingte Bodenbewegungen und Schäden an der Tagesoberfläche können nicht ausgeschlossen werden und sollen bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.
- Erdbebengefährdung

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 1 in der Untergrundklasse „S“ (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung). DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsatz 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. Anwendungsstelle, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbewerte wird ausdrücklich hingewiesen.
- Verwendung von Mutterboden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.
- Bodendenkmaler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/776290, Fax 02801/7762933, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

Zeichnerische Festsetzungen

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

MI Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH 72,00 m ü. NHN Höhe der baulichen Anlagen in m über NHN
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o Offene Bauweise

Baugrenze

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
- Sonstige Planzeichen

Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, z.B. Lärmpegelbereich II (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Lärmschutzwand (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (1) BauGB)
13. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (8) BauGB)

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Gemeinde Schwalmtal Bebauungsplan Wa-22 "Amerner Straße/Vogelstrather Weg"

4. Änderung

Ausfertigung