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 (Baunutzungsverordnung - BauNVO) 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 Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - 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)

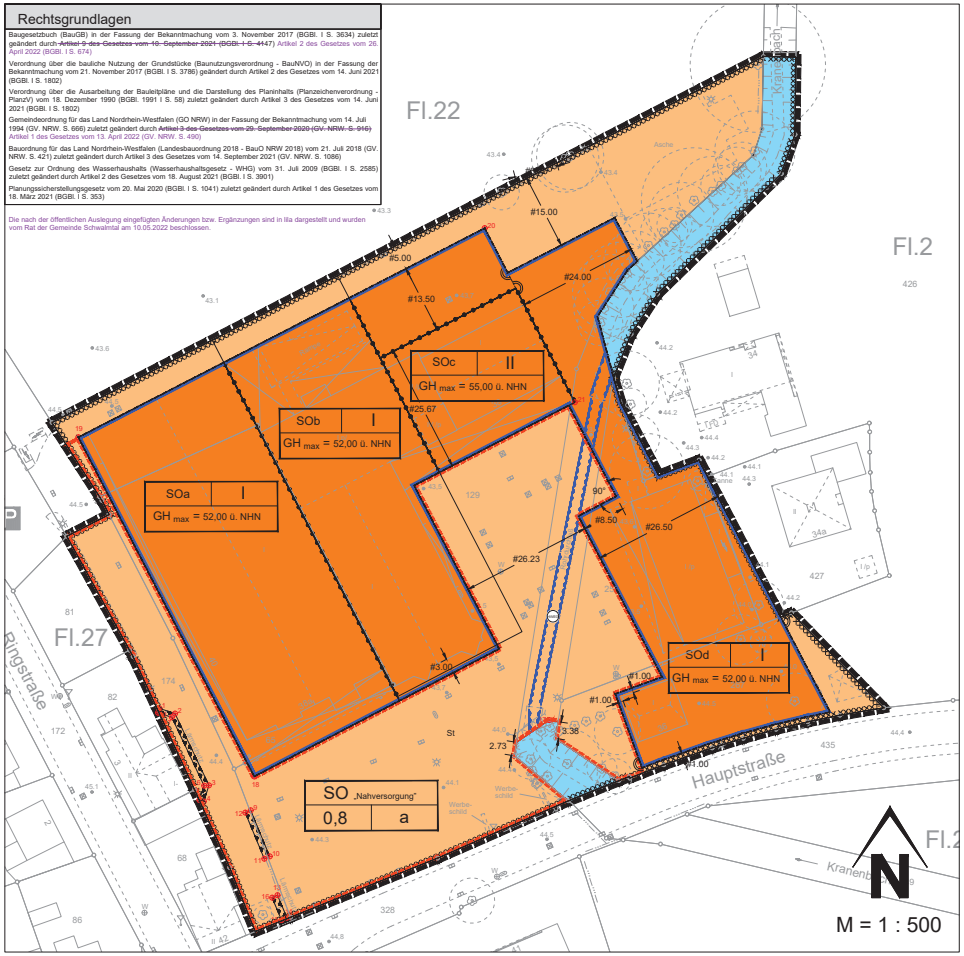
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch ~~Artikel 3 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GV. NRW. S. 916)~~ Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)

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. 1086)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)

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

Die nach der öffentlichen Auslegung eingefügten Änderungen bzw. Ergänzungen sind in lilla dargestellt und wurden vom Rat der Gemeinde Schwalmtal am 10.05.2022 beschlossen.



Entwurf:
VDH
VON PROJEKTMANAGEMENT GMBH
Hauptstraße 30a+b, 41812 Erkelenz
Telefon 02431 - 97558-0, eMail: info@vdh.com

Es wird bescheinigt, dass 1. die Darstellung mit der Grundlage des amtlichen Katasters (Stand: Januar 2018) übereinstimmt und 2. die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Viersen, den 18.05.2022

gez. ÖbVI Dipl.-Ing. Christoph Sartingen Siegel

Der Ausschuss für Planung, Bauen und Verkehr der Gemeinde Schwalmtal stimmte 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 Siegel
Bürgermeister

Diese Bebauungsplanänderung mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 01.12.2021 in der Zeit vom 20.12.2021 bis einschließlich 31.01.2022 öffentlich ausgelegen.

Schwalmtal, den 07.02.2022

gez. Gisbertz Siegel
Bürgermeister

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 Siegel
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Schwalmtal vom 10.05.2022 wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 29.09.2022 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 30.09.2022 Rechtskraft erlangt.

Schwalmtal, den 30.09.2022

gez. Gisbertz Siegel
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)

Das Sondergebiet „Nahversorgung" dient der Versorgung der Bürger mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Grundsätzlich dient es der Unterbringung von

1. Einzelhandelsbetrieben,
2. Dienstleistungsbetrieben,
3. Schank- und Speisewirtschaften,
4. Büro- und Verwaltungsbetrieben,
5. Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter ab dem 1. Obergeschoss.

Es wird unterteilt in vier Teilbereiche: SOa, SOb, SOc und SOd.

1.1 SOa

Das Sondergebiet SOa dient der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.550 m². Zulässig ist der Handel mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment sowie einem zentrenrelevanten und/oder nicht-zentrenrelevanten Randsortiment (Sortimente gemäß Sortimentsliste der Gemeinde Schwalmtal). Das nicht-nahversorgungsrelevante Randsortiment darf einen Anteil von 10% an der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

1.2 SOb

Das SOb dient der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebes (Non-Food-Discounter) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.050 m². Zulässig ist der Handel mit einem nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (Sortimente gemäß Sortimentsliste der Gemeinde Schwalmtal).

1.3 SOc

Das SOc dient der Unterbringung von nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften, Büro- und Verwaltungsbetrieben sowie ab dem 1. Obergeschoss Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonal und Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

1.4 SOd

Das SOd dient der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelsoutsimer) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.085 m². Zulässig ist der Handel mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment sowie einem zentrenrelevanten und/oder nicht-zentrenrelevanten Randsortiment (Sortimente gemäß Sortimentsliste der Gemeinde Schwalmtal). Das nicht-nahversorgungsrelevante Randsortiment darf einen Anteil von 10% an der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

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

Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf im Sondergebiet die zulässige GRZ durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise gilt grundsätzlich die offene Bauweise, es sind jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 BauNVO)

Die dem Vorhaben zugeordneten Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der festgesetzten Stellplatzfläche zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Einfriedungen mit einer max. Höhe von 1,7 m ausnahmsweise zulässig.

5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die im Plangebiet bereits vorhandenen und im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Lärmschutzwände (hochabsorbierend, 2m hoch) sind dauerhaft zu erhalten.

6 Externe Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

6.1 Den Eingriffen auf dem im Plan festgesetzten Sondergebiet werden 1.362 Ökopunkte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zugeordnet.

6.2 Der Ausgleich wurde über das Ökokonto der Gemeinde Schwalmtal abgegolten. Die Kompensationsmaßnahmen des Ökokontos sind im Einzelnen:

Pos.	Maßnahme	Ökopunkte
1	Aufforstung einer Ackerfläche mit standortgerechten Laubgehölzen (Eiche) auf Flächen der Gemarkung Waldniel, Flur 64, Flurstück 30 (teilweise, ca. 3423 m²)	1.362

Kennzeichnungen und Hinweise

Aspekte

Das Plangebiet liegt in einem Auengebiet. 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 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.

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 sind die folgenden Hinweise zu Ausgebiet und Grundwasserverhältnissen zu beachten.

Anlagen an, in und über Gewässern

Der im Bebauungsplan dargestellte Bereich (Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, der Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses" stellt einen verrohrten Abschnitt einer Gewässerstrecke dar, die parallel zum Kranenbach verläuft. Diese dient als zusätzliche Hochwasserentlastungsrinne bei Abflüssen ab ca. 1,5 m³/s, während der ökologisch relevante Abflussanteil bis zu diesem Schwellenwert ausschließlich der neuen naturnahen Gewässerstrecke folgt. Zu Reparatur- und Sanierungszwecken an der Verrohrung ist die Zugänglichkeit des verrohrten Gewässers innerhalb des Plangebietes an jeder Stelle des Bauwerks zu gewährleisten.

Unterhaltung baulicher Anlagen, die über dem verrohrten Kranenbach liegen sowie die Unterhaltung der Verrohrung selbst, obliegt § 22 und § 23 Abs. 1 LWG NRW i.V.m. § 36 WHG dem Eigentümer und dem Besitzer der Anlage. Die Anforderungen nach § 36 WHG, insbesondere hinsichtlich der Standsicherheit und Abflusssicherung müssen sichergestellt sein.

Bei der Errichtung baulicher Anlagen am bzw. über Gewässer Nr. 13.0 des Schwalmverbandes innerhalb eines Abstandes von weniger als 3,0 m zur Außenkante Rohr bzw. Böschungsoberkante offenes Gewässer sind die Bestimmungen des § 36 WHG i.V.m. § 22 LWG NRW zu beachten. Bauliche Konstruktionen sind im Detail mit dem Schwalmverband abzustimmen.

Veränderungen an der vorhandenen Gewässerverrohrung (z. B. Verlängerung, bauliche Anpassungen etc.) erfordern eine wasserrechtliche Genehmigung durch die zuständige untere Wasserbehörde unter Beteiligung des Schwalmverbandes.

Bei erforderlicher Erneuerung der Gewährung zur Niederschlagswasserableitung in den Kranenbach ist die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers zu prüfen.

Zum Zwecke der Gewässerunterhaltung sind in Absprache mit dem Schwalmverband ausreichende Zuwegungen zu den Gewässerparzellen zu schaffen; deren Freihaltung und Erreichbarkeit ist dauerhaft sicherzustellen. Dies betrifft sowohl die Zugänglichkeit der Gewässerverrohrung von der Einlauf- und Auslaufseite her sowie die verbleibenden offenen Gewässerabschnitte. Bei der Pflanzkonfektionierung zur Freiraumgestaltung ist der Schwalmverband zu beteiligen.

Artenschutz

Fällungen und Rodungsarbeiten

1. Alle Rodungsarbeiten und Fällungen sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).
2. Die Fällung von Höhlenbäumen ist in einer fraufreien 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.
3. Der Fund von Fledermausquartieren ist in jedem Falle unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu bergen und sofort an geeigneter Stelle freizulassen; hilflose oder verletzte Fledermäuse sind der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.
4. Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde durch das fachgerechte Anbringen geeigneter Fledermauskästen an geeigneter Stelle (mit räumlichem Bezug zum Eingriff) in ausreichender Anzahl auszugleichen (zzgl. jeweils eines Ableinkungskastens für Höhlenbäume; wie z.B. Meisen).

Rötungsarbeiten

5. Abbrucharbeiten und umfangreiche Dachsanierungen sind ebenfalls in einer fraufreien Periode außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen.
6. Zu Beginn von Abbrucharbeiten oder umfangreichen Dachsanierungen sind die randständigen Dachbereiche händisch zu entfernen, so dass ein umfassender Einblick in das Dachgebäude ermöglicht wird. Gleiches gilt für die Entfernung von Fassadenverkleidungen, Holzbalgen und Reisigfächern sind abenfalls zu. Beginn der Abbrucharbeiten von Hand zu entfernen oder von ihrem Abtransport händisch unmöglichkeiten. Beim Fund von Fledermausquartieren gelten auch hier die Punkte 3 und 4.
7. Bei Abbruch- und Sanierungsarbeiten innerhalb der Brut- und Setzzeiten oder während einer Frostperiode ist eine erneute Kontrolle und eine Begleitung der unter Punkt 4 genannten Arbeiten durch einen ökologischen Fachgutachter erforderlich.

Grundwasserverhältnisse

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch klimatische oder natürliche Einflüsse verändert werden. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen", der DIN 18533 „Abdichtung von erdberührten Bauteilen" und gegebenenfalls der DIN 18533 „Abdichtung von Behältern und Becken" zu beachten. Weitere Informationen über die detaillierten und konfliktfrei zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erfassbarst in Berghaim geben. (www.erfassbarst.de).

Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 280". Eigentümerin des Bergwerksfeldes ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Bergschäden - Markscheiderei in 50416 Köln.

Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen aufhretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 46509 Xanten, Tel.: 02801/1772020, Fax: 02801/1772023, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Energieversorgung

Innerhalb des Plangebietes liegen Mittel- und Niederspannungsversorgungsleitungen der Westnetz GmbH. Vor Baubeginn ist eine offizielle Planauskunft einzuholen. Vor Beginn eventueller Tiefbaumaßnahmen in der Nähe der Leitungen ist die Westnetz GmbH zu benachrichtigen.

Kennzeichnungen und Hinweise

Grundwasser- und Bodenverhältnisse

Die Grundwasserverhältnisse werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Soweit im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem spätteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

Kampfmittel

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit besteht jedoch nicht. Sollen Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erhöhen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Das Merkblatt für Baugrundeingriffe der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, ist zu beachten. Dieses ist im Internet zu finden.

Sümpfungsmaßnahmen

Das Plangebiet ist gemäß der Differenzenpläne mit Stand 01.10.2016 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbeschieder - Ar.: 61.42.63. -2000-1 -) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaues bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Erdbebengefährdung

Das Plangebiet ist gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) der Erdbebenzone / Untergrundklasse 1/S nach DIN 4149:2005 zuzuordnen.

Bei der Planung und Bemessung gültlicher Hochbauten gemäß der technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen.

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsbelle, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Das betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte". Auf die Berücksichtigung der Bodenuntersuchungen für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für Versammlungsstätte, Versammlungshallen, Kaufhäuser etc.

Baugrund

Unter einer geringmächtigen Überdeckung mit Auffüllungen stehen im Plangebiet zunächst quartärzeitliche Tone an, die von Sanden und Toren der Hauptterrasse unterlagert werden. Darunter folgen tertiärzeitliche Sande, Kiese und Tone.

Es kann zu Bodenbewegungen infolge von Sümpfungsmaßnahmen durch den Braunkohlenbergbau kommen. Es wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

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.

Anhang

Schwalmtaler Sortimentsliste:

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Reformwaren
- Drogeriewaren (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, Nähtaeart, 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 Kinderwagen und Fahrräder)
- Haus- und Heimtextilien (u. a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
- Möbel (einschl. Küchen und Gartenmöbel)
- Bürombel
- Gartenmarktspezifisches Sortiment (u. a. Gartenbedarf (z.B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-)Pflanzen und Pflanzgefäße
- Baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Eisen, Sanitärinnrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge)
- Farben und Lacke, Tapeten
- Lampen und Leuchten
- Teppiche und Bodenbeläge
- Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse
- Tierahrung, Tiere und zoologische Artikel

Koordinatenliste

Punktnr.	UTM Rechtswert, Hochwert			
1	32307449.7947, 5679417.8435	10	32307471.7727, 5679388.3495	
2	32307452.9047, 5679416.8185	11	32307470.6937, 5679387.8695	
3	32307459.6507, 5679402.5055	12	32307466.9047, 5679397.0605	
4	32307458.6317, 5679399.2895	13	32307473.3237, 5679380.5855	
5	32307457.7737, 5679399.5614	14	32307475.2063, 5679376.1011	
6	32307458.6862, 5679402.4410	15	32307474.1277, 5679375.6475	
7	32307452.2555, 5679416.0849	16	32307472.2547, 5679380.1015	
8	32307449.5130, 5679416.9887	17	32307527.4794, 5679415.5261	
9	32307467.9817, 5679397.5345	18	32307468.6853, 5679404.2790	
		19	32307433.6168, 5679471.9199	
		20	32307514.6358, 5679513.6181	
		21	32307532.6041, 5679478.8926	

unverbindliche Legende Vermesserangaben/ Bemaßung

	Gebäude	1625	Flurstücksnummer		Kanaldeckel
	Durchfahrt, Arkade	44.1	vorh. Höhen		Straßeneinlauf
FD	Flachdach		topographische Linie		Beschilderung
II	Anzahl d. Vollgeschosse		Straßenlaterne		Hydrant
	Flurkarte		Mauer		Wasserschieber
	Flurstücksgrenze		Baum		
5.00	Längenmaß	85.00	Parallelmaß	90°	Winkelmaß

zeichnerische Festsetzungen

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

- SO — Sondergebiet „Nahversorgung"

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH max = 55,00 m ü. NHN — Höhe der baulichen Anlagen in m über NHN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

- a — Abweichende Bauweise
- Baugrenze sowie Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

4. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
§ 9 (1) Nr. 16 BauGB

- Wasserfläche
- (HQ100) — Fläche für Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung: Hochwasserentlastungsgerinne (verrohrt)

5. Sonstige Planzeichen

- Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB
- St — Stellplätze
- Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

Kennzeichnungen

- Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen § 9 (5) Nr. 1 BauGB

Übersichtsplan

M = ohne Maßstab

Gemeinde Schwalmtal

Bebauungsplan Am/36
1. Änderung
"Erweiterung Kranenbachcenter"

____. Ausfertigung