

Gewerbe- und Industriegebiet (GGI) (§ 12 Abs. 3a BauGB)

. Das Gewerbe- und Industriegebiet dient der Unterbringung von Gewerbe- und Industriebetrieben. . Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

2. Büro- und Verwaltungsgebäude Stellplätze und Garagen.

4. Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO. § 14 Abs. 3 BauNVO gilt entsprechend.

5. Die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen.

1.1.3 Im Gewerbe- und Industriegebiet sind abweichend von Nr. 1.1.2 Brief- und Paketverteilzentren nicht zulässig. 1.1.4 Im Gewerbe- und Industriegebiet sind abweichend von Nr. 1.1.2 Schrottplätze sowie Betriebe zur Aufbereitung

1.1.5 Im Gewerbe- und Industriegebiet sind abweichend von Nr. 1.1.2 Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen, insb.

zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig.

Verwertung und Lagerung von Abfällen nicht zulässig.

Bordelle und bordellartige Betriebe, und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte u.ä.) nicht zulässig. 1.1.6 Im Gewerbe- und Industriegebiet sind abweichend von Nr. 1.1.2 Wohnungen für Aufsichts- und

Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nicht zulässig. Im Gewerbe- und Industriegebiet sind abweichend von Nr. 1.1.2 Einzelhandelbetriebe mit nahversorgungs- oder

Davon abweichend können unselbstständige Direktverkaufsstellen mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten von Handwerksbetrieben, produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben, wenn diese im räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem ansässigen Gewerbebetrieb stehen und wenn die Verkaufsfläche 200 m² nicht übersteigt, ausnahmsweise zugelassen werden.

1.1.8 Im Gewerbe- und Industriegebiet sind abweichend von Nr. 1.1.2 Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.1.9 Lärmimmissionskontingentierung Der Beurteilungspegel nach TA Lärm des im Gewerbe- und Industriegebiet zulässigen Vorhabens "Gewerbeund LogistikIndustrie-Ppark" darf die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Immissionskontingente an den

aufgeführten Immissionsorten nicht überschreiten. Die genaue Lage der Immissionsorte ist in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan der FIRU-Gfl mbH vom 25.05.2020 21.10.2022 in den **4** Karten 910 und 1011 auf den Seiten 2639 und 2740 dargestellt.

Straße, Haus-Nr.	in dB(A)	
	Beethovenstraße 1	<u>53</u> 50
Beethovenstraße 5	<u>53</u> 50	<u>38</u> 35
Dülkener Straße 145	<u>58</u> 59	<u>43</u> 44
Dülkener Straße 151	58	43
Dülkener Straße 159	<u>58</u> 57	<u>43</u> 42
Dülkener Straße 167	<u>58</u> 57	<u>43</u> 42
Dülkener Straße 173a	<u>58</u> 55	<u>43</u> 40
Dülkener Straße 175	<u>58</u> 54	<u>43</u> 39
Eickener Straße 27	58	<u>42</u> 43
Eickener Straße 42	63	48
Heerstraße 11	<u>58</u> 59	<u>43</u> 44
Heerstraße 32	58	43
Heerstraße 36	58	43
Heerstraße 42	58	43
Querstraße 24	53	38
Turmstraße 6 (Schule 1)	59	

Gliederung und Ausschluss von Betrieben nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) Seveso-III-Richtlinie

1.1.11 Gliederung und Ausschluss von Betrieben nach Abstandserlass NRW1

Im Gewerbe- und Industriegebiet GGI sind abweichend von Nr. 1.1.2 Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchG) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe den Abstandsklassen I bis IV gem. Anhang 1 des Leitfadens KAS-18 zuzuordnen sind, nicht zulässig. Entsprechendes gilt für Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindexes der dort vorhandenen Stoffe gem. Anhang 1 Abschnitt 3 des Leitfadens KAS-18 den Abstandsklassen I bis IV zuzuordnen

Ausnahmsweise können Anlagen der Abstandsklasse I bis IV zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist.

Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2007 -1.1.11.1 Im Gewerbe- und Industriegebiet sind abweichend von Nr. 1.1.2 die in der Abstandsliste des Abstandserlasses 2007 aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklassen I bis IV (lfd. Nr. 1 bis 80) nicht zulässig.

1.1.11.2 Im Gewerbe- und Industriegebiet sind abweichend von Nr. 1.1.2 in den mit 1 gekennzeichneten Teilbereichen zusätzlich die in der Abstandsliste des Abstandserlasses 2007 aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklassen V bis VII (Ifd. Nr. 81 bis 221) nicht zulässig. Ausnahmsweise können Anlagen der Abstandsklasse VII zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder

technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist. Im Gewerbe- und Industriegebiet sind abweichend von Nr. 1.1.2 in den mit 2 gekennzeichneten Teilbereichen zusätzlich die in der Abstandsliste des Abstandserlasses 2007 aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklassen \ bis VI (Ifd. Nr. 81 bis 199) nicht zulässig.

1.1.11.4 Im Gewerbe- und Industriegebiet sind abweichend von Nr. 1.1.2 in den mit 3 gekennzeichneten Teilbereichen zusätzlich die in der Abstandsliste des Abstandserlasses 2007 aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklassen V (lfd. Nr. 81 bis 160) nicht zulässig. 1.1.11.5 Die in der Abstandsliste des Abstandserlasses 2007 mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten der Abstandsklasse \

Dies gilt nicht für Betriebe, die in der Abstandsliste mit (*) und (#) gekennzeichnet sind. 1.1.11.6 Die Abgrenzung der Teilbereiche ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.2. Gewerbegebiete (GE) (§ 8 BauNVO) 1.2.1 In den Gewerbegebieten sind abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Schrottplätze sowie Betriebe zu Aufbereitung, Verwertung und Lagerung von Abfällen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).

1.2.2 In den Gewerbegebieten sind abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Einzelhandelbetriebe mi nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO). Davon abweichend können unselbstständige Direktverkaufsstellen mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten von Handwerksbetrieben, produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben, wenn diese im räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem ansässigen Handwerksbetrieb, produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieb stehen und wenn die Geschossfläche einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des Betriebes einnimmt, ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2.3 In den Gewerbegebieten sind abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen, insb. Bordelle und bordellartige Betriebe, und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte u.ä.) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO). 1.2.4 In den Gewerbegebieten sind abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke nich

zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO). 1.2.5 In den Gewerbegebieten sind abweichend von § 8 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2.6 Gliederung der Baugebiete und Ausschluss von Betrieben nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) / Seveso-III-Richtlinie (§ 1 Abs. 4-9 BauNVO) In den Gewerbegebieten GE sind abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauGB Anlagen, die einen Betriebsbereich

i.S.v. § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchG) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs

wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe den Abstandsklassen I bis IV gem. Anhang 1 des Leitfadens

KAS-18 zuzuordnen sind, nicht zulässig. Entsprechendes gilt für Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindexes der

dort vorhandenen Stoffe gem. Anhang 1 Abschnitt 3 des Leitfadens KAS-18 den Abstandsklassen I bis IV Ausnahmsweise können Anlagen der Abstandsklasse I bis IV zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder

technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist. 1.2.7 Gliederung und Ausschluss von Betrieben nach Abstandserlass NRW (§ 1 Abs. 4 - 9 BauNVO)² 2 Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2007 -

1.2.7.1 In den Gewerbegebieten sind von den nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben die in der Abstandsliste des Abstandserlasses 2007 aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VI (Ifd. Nr. 1

1.2.7.2 Die in der Abstandsliste des Abstandserlasses 2007 mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten der Abstandsklasse VI sind von der Festsetzung zum Ausschluss von Betrieben nach Nr. 1.2.7.1 ausgenommen. Dies gilt nicht für Betriebe, die in der Abstandsliste mit (*) und (#) gekennzeichnet sind.

1.2.7.3 Die Abgrenzung der Teilbereiche ist der Planzeichnung zu entnehmen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 12 BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 1BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

3 cima (Mai 2016) Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Schwalmtal S. 59 Nahversorgungsrelevante Sortimente Nahrungs- und Genussmittel Reformwaren

Sortimentsliste³

Körperpflegeartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel) Zentrenrelevante Sortimente Parfümerie- und Kosmetikartikel Spielwaren und Bastelartikel Medizinische, orthopädische Artikel (ohne
 Musikalien, Nähbedarf, Briefmarken, pharmazeutische Artikel und Arzneimittel) Waffen und Jagdbedarf und vergleichbare Hobbyartikel Optische und akustische Mittel Elektrohaushaltsgeräte (nur Kleingeräte) Bekleidung, Wäsche Glaswaren, Porzellan und Keramik, Schuhe, Lederware Baby-/ Kleinkinderartikel (ohne) Handarbeitsbedarf Kinderwagen) Medien (Unterhaltungs- Uhren, Schmuck Kommunikationselektronik, Computer, Foto, einschließlich Zubehör) Sport- und Freizeitartikel (außer) Campingartikel und Großgeräte), - Antiquitäten, Kunstgegenstände,

Einrichtungszubehör Papier, Bürobedarf, Schreibwaren Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

Sportbekleidung und -schuhe

Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO i. V m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß in Meter üb Normalhöhennull (im Plan m ü NHN) festgesetzt. Überschreitungen der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen sind durch Anlagen für die Gewinnung von erneuerbaren Energien um bis zu 2,0 m zulässig. Die Anlagen müssen einen Abstand von der Gebäudeaußenwand von mindestens 2,0 m aufweisen.

Bilderrahmen,

Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel

Schnittblumen

Überschreitungen der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen sind durch Dachaufbauten sowie durch Lüftungsanlagen um bis zu 2,0 m auf bis zu 10 % der Dachfläche zulässig. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22+23 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise a sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9

Maßnahmenfläche M 1 Innerhalb der Maßnahmenfläche M 1 ist auf einer Mindestfläche von 2.880 qm eine flächige Gehölzpflanzung mit standorttypischen, heimischen Gehölzen (Mindestqualität der Sträucher: 2 x verpflanzt, höhe 100 - 150 cm)

Abgängige Gehölze sind gemäß den Bepflanzungsvorgaben zu ersetzen. 2. Anpflanzfläche PF 1 Die Anpflanzfläche "PF 1" ist als Extensivrasen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Für die

Anlage ist eine Saatgutmischung mit Regiosaatgut Magerrasen mit maximal 3 gr / m² aufzubringen. 4.3. Anpflanzung von Bäumen In der im Plan mit "PF 1" gekennzeichneten Fläche ist eine Baumreihe gemäß Planeintrag aus mindestens 26 standorttypischen Laubbäumen, (Mindestqualität: 3 x verpflanzt mit Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1 m

Höhe, Mindestdurchmesser der Krone 8 m (ausgewachsen)) z.B. gem. Pflanzliste B, zu pflanzen. Die Bäume sind mit einem Pflanzabstand von mindestens 15 m anzuordnen. Die Pflanzung der Bäume hat in Pflanzgruben von 2 m Tiefe und mit einem Mindestvolumen der Baumquartiere von 12 m³ zu erfolgen. Abgängige Bäume sind gemäß den Bepflanzungsvorgaben zu ersetzen.

Die im Plan festgesetzten Baumstandorte dürfen im Einzelfall parallel zur Straßenachse um bis zu 3 m verschobe

4.4. Installation von Fledermauskästen / Neuschaffung von Spaltenquartieren Vor Beginn von Abbrucharbeiten innerhalb des LogistikGewerbe- und IndustrieGewerbegebiets sind an den Außenfassaden von Gebäuden 25 Fledermausspaltenkästen anzubringen (z.B. Schwegler Typ 1WI oder

Schwegler Typ 1WQ). Die Spaltenkästen sind gruppiert, mindestens 5 bis zu maximal 10 Spaltenkästen, anzubringen.

Der Abstand zwischen den Spaltenkästen muss mindestens 5 m betragen. Eine Überprüfung der Funktionsfähigkeit hat alle 5 Jahre zu erfolgen.

Die Spaltenkästen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Hinweis: Im Rahmen der abschnittsweisen Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebiets ist je nach Bauabschnit ein Umzug der angebrachten Nistkästen innerhalb des Areals erforderlich. Die Maßnahmen sind in Begleitung durch eine Fachkraft (Biologin/Biologe) umzusetzen (Umweltbaubegleitung). Die beauftragte Umweltbaubegleitung sowie die untere Naturschutzbehörde sind ausreichend frühzeitig in die

Anbringen von Kunstnestern für Mehlschwalben Vor Beginn von Abbrucharbeiten innerhalb des Gewerbe- und Industriegebiets sind an den Außenfassaden von

6. Grundwassernutzug Gebäuden 20 Kunstnester anzubringen.

Das Anbringen von Kunstnestern in einem Abstand von < 100 m zu angrenzenden Landes- und Bundesstraßen ist Die Kunstnester sind in einer Höhe von min. 4 m über Geländeoberkante, unterhalb von Dachüberständen,

Die Kunstnester sind gruppiert, mindestens 6 bis zu maximal 10 Kunstnestern, anzubringen. Eine Reinigung hat alle 2 Jahre, außerhalb der Brutzeit, zu erfolgen. Die Kunstnester sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen

Hinweis: Im Rahmen der abschnittsweisen Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebiets ist je nach Bauabschnitt ein Umzug der angebrachten Nistkästen innerhalb des Areals erforderlich. Die Maßnahmen sind in Begleitung durch eine Fachkraft (Biologin/Biologe) umzusetzen (Umweltbaubegleitung). D beauftragte Umweltbaubegleitung sowie die untere Naturschutzbehörde sind ausreichend frühzeitig in die Umsetzung der Maßnahmen einzubeziehen.

Anbringen von Nisthilfen für die Art Star Vor Beginn der nach Entfernung eines Starennestes folgenden Brutsaison ist innerhalb des LogistikGewerbe- und ndustrieGewerbegebiets an den Außenfassaden von Gebäuden 1 Nisthilfe anzubringen. Die Nisthilfen sind in einer Höhe von min. 4 m über Geländeoberkante, anzubringen.

Eine Reinigung hat alle 2 Jahre, außerhalb der Brutzeit, zu erfolgen. bis VII sind von den Festsetzungen zum Ausschluss von Betrieben nach Nr. 1.1.10.1 bis 1.1.10.4 ausgenommen. Die Nisthilfen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Umsetzung der Maßnahmen einzubeziehen.

Umsetzung der Maßnahmen einzubeziehen.

Hinweis: Im Rahmen der abschnittsweisen Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebiets ist je nach Bauabschnitt ein Umzug der angebrachten Nistkästen innerhalb des Areals erforderlich. Die Nisthilfen sollen vorzugsweise im Nordwesten des Gewerbe- und Industriegebiets, im Bereich der festgesetzten Anpflanzfläche PF 1 oder im Osten des <mark>LogistikGewerbe</mark>- und <mark>IndustrieGewerbe</mark>gebiets, im Bereich der Maßnahmenfläche M 1, angebracht werden. Die Maßnahmen sind in Begleitung durch eine Fachkraft (Biologin/Biologe) umzusetzen (Umweltbaubegleitung). Die

Optimierung des Angebotes von Nistmöglichkeiten für Schleiereulen or Beginn von Abbrucharbeiten innerhalb des Gewerbe- und Industriegebiets 1 artspezifischer Schleiereulennistkasten anzubringen.

Der Nistkasten muss eine Einflugöffnung von mind. 18 cm Höhe und 12 cm Breite vorweisen.

beauftragte Umweltbaubegleitung sowie die untere Naturschutzbehörde sind ausreichend frühzeitig in die

Das Anbringen des Nistkasten in einem Abstand von < 300 m zu angrenzenden Landes- und Bundesstraßen ist Eine Überprüfung der Funktionsfähigkeit und eine Reinigung haben alle 2-3 Jahre zu erfolgen.

Hinweis: Im Rahmen der abschnittsweisen Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebiets ist je nach Bauabschnitt ein Umzug der angebrachten Nistkästen innerhalb des Areals erforderlich. Die Maßnahmen sind in Begleitung durch eine Fachkraft (Biologin/Biologe) umzusetzen (Umweltbaubegleitung). Die beauftragte Umweltbaubegleitung sowie die untere Naturschutzbehörde sind ausreichend frühzeitig in die Umsetzung der Maßnahmen einzubeziehen

Anbringen von Nisthilfen für Turmfalken Vor Beginn von Abbrucharbeiten innerhalb des Gewerbe- und Industriegebiets sind an den Außenfassaden artspezifische Turmfalkennistkästen anzubringen.

Der Nistkasten ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Die Nistkästen sind in einer Höhe von min. 6 m über Geländeoberkante, anzubringen. Das Anbringen der Nistkästen in einem Abstand von < 100 m zu angrenzenden Landes- und Bundesstraßen

Eine Überprüfung der Funktionsfähigkeit und eine Reinigung haben jährlich zu erfolgen. Die Nistkästen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Hinweis: Im Rahmen der abschnittsweisen Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebiets ist je nach

Bauabschnitt ein Umzug der angebrachten Nistkästen innerhalb des Areals erforderlich. Die Nistkästen sollen vorzugsweise im Norden oder Osten des LogistikGewerbe- und IndustrieGewerbegebiets angebracht werden. Die Maßnahmen sind in Begleitung durch eine Fachkraft (Biologin/Biologe) umzusetzen (Umweltbaubegleitung). Die

beauftragte Umweltbaubegleitung sowie die untere Naturschutzbehörde sind ausreichend frühzeitig in die Umsetzung der Maßnahmen einzubeziehen. Schaffung von Nisthilfen

10 Mauerseglerkästen,

Innerhalb des Gewerbe- und Industriegebiets sind • 8 Kleinvogel-Halbhöhlenkästen (u.a. für Bachstelze und Hausrotschwanz) sowie

> 5 Dohlennistkästen anzubringen.

Die Nistkästen sind in einer Höhe von min. 3 m über Geländeoberkante, anzubringen. Die Nistkästen dürfen nicht von Bäumen oder Gebäudeteilen verstellt werden.

das Vorhaben zulässig, zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Im Untergrund der ehem. Drahtwerke Rösler liegen produktionsbedingte Verunreinigungen, i. W. mit Zink und

leichtflüchtigen Lösemitteln (LHKW) vor. Nach übereinstimmender Bewertung durch verschiedene Gutachter und

die zuständige Behörde muss die Versiegelung der Oberfläche am Standort bestehen bleiben, um den Zutritt von

Oberflächenwasser und die potenzielle Migration der Schadstoffe zu unterbinden. Es handelt sich somit um eine

Mit der Umweltbehörde wurde abgestimmt, dass beim Abbruch vorgefundene offensichtliche Schadstoffquellen,

Das verunreinigte Gelände soll im Zuge der Neubebauung zu 100% versiegelt werden. Im Zuge des Abbruchs der

bestehenden Gebäude und Flächenbefestigungen soll verhindert werden, dass mehr Oberflächenwasser als

derzeit im Untergrund versickert und Schadstoffverfrachtung auslösen kann. Daher sollen der Abbruch der

Gebäude und die damit verbundene Entsiegelung abschnittsweise, Zug um Zug mit der Neubebauung erfolgen.

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u

dgl.) können während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Schwalmtal, Markt 20, 41366

Da sich im Plangebiet gemäß der Aussage des Kampfmittelräumdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf mehrere

Bombenabwurfgebiete befinden, muss grundsätzlich vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf diesen Flächen

ausgegangen werden. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des

Bei allen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten

Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse S gemäß der Karte der

Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000 Bundesland

Das Plangebiet weist Böden auf, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gege

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

Der Bereich des Planungsgebietes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten

Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden bedingt durch den fortschreitenden

Betrieb der Braunkohlentagebaue noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der

Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand

nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein

als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

Sicherung des derzeitigen Zustands und damit der weitgehenden Verhinderung von Schadstoffverfrachtungen.

wie etwa alte Tanks oder ähnliche Verunreinigungsquellen, entfernt werden.

Nistkästen sollten im Schutz eines Daches angebracht werden.

Umsetzung der Maßnahmen einzubeziehen.

KENNZEICHNUNG

Derzeit wird von 4 Bauabschnitten ausgegangen.

1. Einsichtnahme von Vorschriften, Normen und Regelwerken

Schwalmtal, eingesehen werden.

bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Bereich des nördlichen Gewerbegebietes

Nordrhein-Westfalen (Juni 2006).

Nordrhein-Westfalen zu beachten.

und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Nutzung nicht zur Verfügung.

Grundwassermessstellen

5. Grundwasser

. Bodenschutz / Altlasten

5. Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 Abs. 3a BauGB)

Hinweis: Südexponierte Nistkästen sollten im Schatten eines Daches angebracht werden, westexponierte

Die Maßnahmen sind in Begleitung durch eine Fachkraft (Biologin/Biologe) umzusetzen (Umweltbaubegleitung). Die beauftragte Umweltbaubegleitung sowie die untere Naturschutzbehörde sind ausreichend frühzeitig in die

Zu den Rodungsarbeiten gehört auch das Entfernen von Strauch-, Boden- / Staudenvegetation. Da Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) ist im Rahmen der zulässigen Nutzungen nur

Entfernen dieser Elemente auch in diesen Zeitraum fallen. Die Maßnahme leitet sich aus den potenziellen Brutvorkommen im Plangebiet ab. Dem Verbot der Tötung unterliegen alle europäischen Vogelarten. Auszuschließen sind solche Verbotstatbestände nur, wenn diese Arbeiten außerhalb der

generell auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar beschränkt. Abstimmung der Abbrucharbeiten auf die Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen

Die Gebäudeabbrucharbeiten sollen außerhalb der Brut- und Quartier- / Aufzuchtzeit zwischen 1. September und 15. November begonnen werden. Dadurch sollen Verletzungen und Tötungen von Jungvögeln und Eiern während der Brutzeit und eingeschränkt flugfähigen Gebäudefledermäusen in potenziellen Gebäudequartieren und somit ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vermieden werden. Durch den Beginn der Abbrucharbeiten in dem genannten Zeitraum kann aufgrund der auftretenden Störungen und Erschütterungen auch verhindert werden, dass Fledermäuse anschließend Winterquartiere im Gebäudebestand beziehen. Dabei ist zu beachten, dass im genannten Zeitraum die Nachttemperaturen über 10°C liegen, damit bei den Abbrucharbeiten keine

Abweichungen von den zeitlichen Vorgaben können nur nach artenschutzrechtlicher Prüfung und Begleitung durch eine Fachkraft (Fledermausgutachter / in, Biologin / Biologe) durchgeführt werden (ökologische Baubegleitung).

10.3. Modifikation der Abbrucharbeiten im Bereich des Schleiereulenbrutplatzes

eingeschränkt flugfähigen Gebäudefledermäuse beeinträchtigt werden.

Bei Schleiereulen sind auch Zweit- oder Spätbruten im August und Bruten im Oktober / Dezember möglich. Damit es im Rahmen der Abbrucharbeiten nicht zu Verletzungen und Tötungen von Jungvögeln und Eiern kommt und somit ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgelöst wird, ist der entsprechende Bereich durch eine Fachkraft (Biologin / Biologe) vor den Abbrucharbeiten zu prüfen und gegebenenfalls weitere artenschutzrechtliche Vorgaben zu definieren (z.B.

10.4. Vermeidung von Vogelschlag an großflächigen Glasfassaden Zur Vermeidung von Vogelschlag ist bei der Gebäudegestaltung auf großflächige Glasscheiben /

Dies wird erreicht, wenn die Durchsicht und Spiegelungen vermindert werden. Dazu werden folgend mögliche Maßnahmen aufgelistet: Glasscheiben mit vertikal angeordneten Linien (mind. 3 mm breit bei max. 3 cm Abstand oder mind.

5 mm breit bei max. 5 cm Abstand). Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad von max. 12 %.

HEYNEN, 2012, "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" dargestellt. Ggf. können hier weitere

Details für die Anlagenplanung entnommen werden. unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Daher sind bei einer Bebauung ggf. besondere bauliche Vermeidung von bau- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen auf Brutplätze von Vögeln und "Baugrund- Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau" und der DIN 18195 "Erd- und Grundbau; Quartiere und Leitstrukturen von Fledermäusen durch Lichtemissionen Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes

> Sowohl bei den Abbruch- und Bauarbeiten als auch nach Fertigstellung des Vorhabens (Betrieb) ist auf eine direkte und indirekte Beleuchtung von Bereichen außerhalb des Vorhabens zu verzichten. Dadurch können lichtbedingte Beeinträchtigungen auf Brutplätze von Vögeln und Quartiere sowie

Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau

Anlagebedingte Strukturen am Boden (Schächte, Öffnungen, Entwässerungen) können als Tierfallen fungieren. Damit es nicht zu unbeabsichtigten anlagebedingten Tötungen kommt, sind Öffnungen und sonstige Strukturen am Boden, die eine Falle darstellen könnten, durch engmaschige Netze oder

Das Plangebiet liegt im Bereich einer Grundwasserbelastung. Das tief liegende Grundwasser steht daher für eine

Auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) wird verwiesen.

Grundwassermessstellen erhalten werden, um den altlastenbedingten Schadstoffeintrag in das Grundwasser im Rahmen eines fortlaufenden Grundwassermonitoring nachverfolgen zu können. unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Dort, wo vorhandene Grundwassermessstellen nicht erhalten werden können, sind diese gemäß DVGW-Regelwer W 135 (Sanierung und Rückbau von Bohrungen, Grundwassermessstellen und Brunnen) vor Beginn der Bauarbeiten zur Errichtung der Hallen ordnungsgemäß zu verfüllen und zurückzubauen.

Neue Grundwassermessstellen sind in Abstimmung mit der zuständigen Behörde einzurichten.

Im Bereich der ehem. Drahtwerke Rösler liegen mehrere Grundwassermesssteller

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes "Rheinland" der Wintershall Holdin GmbH. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

 Externe Kompensationsmaßnahme - Entwicklung einer naturnahen Sekundäraue Zur Kompensation des Kompensationsdefizits von 46.996 Wertpunkten ist eine Deichrückverlegung mit Entwicklung einer Sekundäraue an der Schwalm im Bereich "In der Schleuse" vorgesehen. Die Maßnahme wird vom Schwalmverband durchgeführt. Eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung wurde beantragt und vom

Abbildung 1: Lage der Deichrückverlegung an der Schwalm (rot umrandet, Plangebiet = blau umrandet)4

Flächen, Deichflächen und Mähwiesen entwickelt. Die Sekundäraue besteht dabei aus Saum-, Ruderal- und Hochstaudenfluren, Röhrichten sowie Gehölzstreifen mit lebensraumtypischen Gehölzen. Die Entwicklung der Sekundäraue führt zur Entwicklung von Biotoptypen, die gleichzeitig landschaftsbildwirksam sind und der Kompensation der Eingriffe in das Landschaftsbild dienen.

Im Rahmen dieser Maßnahme werden naturnahe Sekundärauenbereiche auf bisher teilversiegelter

Schwalmverband: Maßnahmenbeschreibung Deichrückverlegung 05 / 2 Die Sicherung der externen Kompensationsmaßnahme erfolgt im Durchführungsvertrag 10. Artenschutz

10.1. Abstimmung von Fäll- und Rodungsarbeiten

Abstimmung der notwendigen Gehölzschnitt-, Fäll- und Rodungsarbeiten und der Baufeldfreimachung auf die Brut- und Aufzuchtzeiten von Brutvögeln. Baufeldvorbereitungen und Anlage der Baustraßen und sonstigen Bauflächen mit Rodungsarbeiten und Baumfällungen (inklusive Beseitigung aller Gehölze, Fassadengrün, Entfernen / Abtransport des Schnittguts) sind generell auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu beschränken.

einige Vogelarten auch Nester in Bodennähe, Holzstapeln oder Schnittguthaufen bauen, muss das

Die Baufeldräumung wird zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten von Vögeln

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB in verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom ___.__.20__ in der Zeit vom ___.__.20__ bis einschließlich

VERFAHREN

Es wird bescheinigt, dass 1. die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand Mai 2022)

Der Rat der Gemeinde Schwalmtal stimmt am ____ diesem Bebauungsplan mit der Begründung zu

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB in verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO am __.__.20__ vom Rat der

Der Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Schwalmtal vom ___.__.20__ wurde gemäß § 10 (3)

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe,

Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die

für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

In dieser Bekanntmachung wurde auf die Vorschriften der §§ 44 (3) Sätze 1, 2 und (4) sowie

.__.20__ in der Zeit vom __.__.20__ bis einschließlich __._.20__ öffentlich ausgelegen.

übereinstimmt und 2. die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB.

__.20__ erneut öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Schwalmtal als Satzung beschlossen.

BauGB am ___.__.20__ ortsüblich bekanntgemacht

Der Bebauungsplan hat am ___.__.20__ Rechtskraft erlangt.

215 (1) BauGB und § 7 (6) GO hingewiesen.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

ÜBERSICHTSKARTE

Bürgermeister

Bürgermeister

nach ortsüblicher Bekanntmachung vom __.__.20__ in der Zeit vom __._.20__ bis einschließlich __.20__ erneut öffentlich ausgelegen. Abbrucharbeiten in diesem Bereich zu einem späteren Zeitpunkt / vor Brutbeginn für Unzugänglichkeit für die Art zu sorgen).

Glasfassaden zu verzichten. Sind große Glasfronten erforderlich / gewünscht so sind diese so zu gestalten, dass ein Vogelschlag vermieden wird.

• Transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte, sandgestrahlte oder strukturierte Glasflächen. Auf UV-Absorption basierende Methoden sind nicht geeignet. Auch Greifvogel-silhouetten funktionieren nicht. Der aktuelle Stand der Technik ist in SCHMID, H., P. WALDBURGER & D

potenzielle Flugrouten und Jagdhabitate von Fledermäusen vermieden werden. Dies gilt insbesondere für Grünflächen, Gehölze und Gebäude im direkten Umfeld des Vorhabens sowie Bereiche in denen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen umgesetzt

Vermeidung von anlagebedingten Beeinträchtigungen auf bodengebundene Tiere

Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Nach übereinstimmender Bewertung durch den Gutachter und die zuständige Behörde müssen die vorhandenen Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten (Tel. 02801/776290), unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst

Roter Hartriegel Cornus sanguinea Prunus spinosa Euonymus europaeus Rosa canina Corylus avellana Crataegus monogyna

Winterlinde

RECHTSGRUNDLAGEN

vom 24. September19. Oktober 20212022 (BGBI. I S. 44581792).

zuletzt geändert durch Artikel 211 des Gesetzes vom 26. April08. Oktober 2022 (BGBI. I S. 6741726). Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der assung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Tilia cordata

Liquidambar styraciflua

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBI. I S. 3634),

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts

Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3

des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802). Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBI. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 42 Absatz 3 des Gesetzes

emeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666/SGV. NRW. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV.NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086).

1 des gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353). Die angegebenen Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der zurzeit gültigen Fassung. und Industrie-Park ehemaliges Rösler Drahtwerk Erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGE

703/23, 4703/28, 4703/29, Katasterbehörde: Kreis Viersen, Fortführungsstand der Rasterdaten: 2010-12-31

Bereitgestellt von Land NRW (2018): Datenlizenz Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel

gegriffen am 29.05.2020 über https://www.tim-online.nrw.de

www.firu-mbh.de