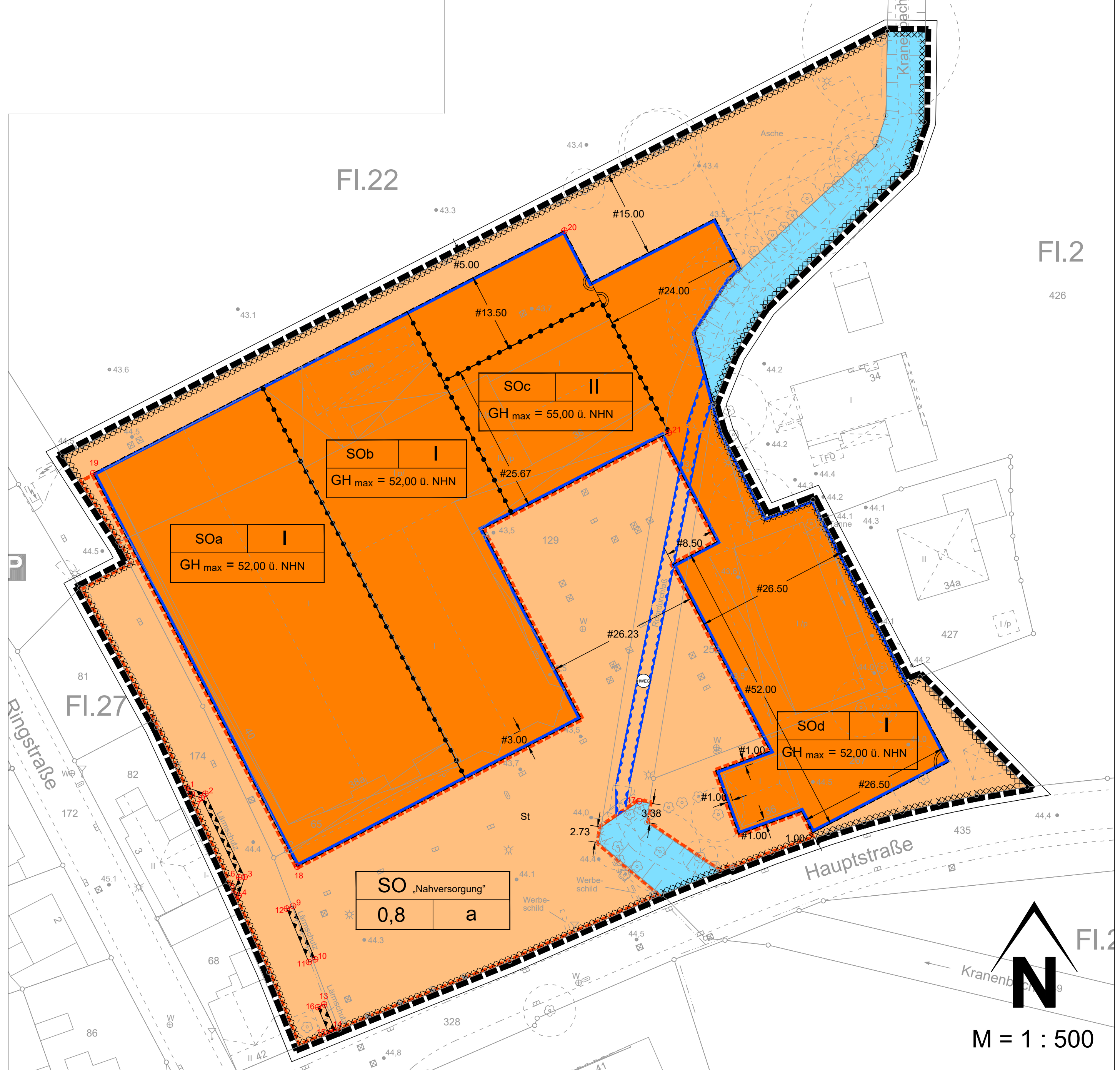


Rechtsgrundlagen



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 Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften, Büro- und Verwaltungsbetrieben, Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie Betreiber 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 (Lebensmittelfachsortimeter) mit einer Verkaufsfäche von maximal 1.500 m². Zulässig ist der Handel mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment sowie einem zentrenrelevanten und/oder nicht-zentrenrelevanten Randsortiment (Sortimente gemäß Sortimentliste der Gemeinde Schwalmatal). Das nicht-nahversorgungsrelevante Randsortiment darf einen Anteil von 10% an der Gesamtverkaufsfäche nicht überschreiten.
1.2 SOb
Das SOb dient der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebes (Non-Food-Discount) mit einer Verkaufsfäche von maximal 1.000 m². Zulässig ist der Handel mit einem nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (Sortimente gemäß Sortimentliste der Gemeinde Schwalmatal).
1.3 SOc
Das SOc dient der Unterbringung von nicht-größtflächigen Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften, Büro- und Verwaltungsbetrieben sowie ab dem 1. Obergeschoss Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal und Betreiber und Betriebsleiter.
1.4 SOd
Das SOd dient der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelfachsortimeter) mit einer Verkaufsfäche von maximal 1.000 m². Zulässig ist der Handel mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment sowie einem zentrenrelevanten und/oder nicht-zentrenrelevanten Randsortiment (Sortimente gemäß Sortimentliste der Gemeinde Schwalmatal). Das nicht-nahversorgungsrelevante Randsortiment darf einen Anteil von 10% an der Gesamtverkaufsfäche nicht überschreiten.
2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 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 Gebäudelinien 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 Grundstücksfäche zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfäche und der festgesetzten Stellplatzfläche zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfächen 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 1.302 Ökopunkte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zugeordnet.
6.2 Der Ausgleich wird über das Ökoko-Konto der Gemeinde Schwalmatal abgegolten. Die Kompensationsmaßnahmen des Ökoko-Kontos sind im Einzelnen:

Kennzeichnungen

Ausgeblät
Das Plangebiet liegt in einem Ausgeblät. Aufgrund der damit verbundenen Bodenverhältnisse sind bei der Bauwerkgründung 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 Baordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
Humose Böden
Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L4702 weist im gesamten Plangebiet Böden aus, die humose 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 Ausgeblät und Grundwasserständen zu beachten.

Anlagen an, in und über Gewässern
Der im Bebauungsplan dargestellte Bereich „Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ stellt einen vorhaben Abschnit einer Gewässertrasse dar, die parallel zum Kranenbach verläuft. Diese dient als zusätzliche Hochwasserrückhaltegrinne bei Abflüssen ab ca. 1,5 m³/s, während der ökologisch relevante Abflussanteil bis zu diesem Schwellenwert ausschließlich der rezenten naturnahen Gewässertrasse folgt. Zu Reparatur- und Sanierungsarbeiten an der Verrohrung ist die Zugänglichkeit des verrohrten Gewässers innerhalb des Plangebietes an jeder Stelle des Bauwerkes 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 Abflusssicherheit müssen sichergestellt sein. Bei der Errichtung baulicher Anlagen am bzw. über Gewässern Nr. 130 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 Gewässerunterführung (z. B. Verlängerung, bauliche Anpassungen etc.) erfordern eine wasserrechtliche Genehmigung durch die zuständige untere Wasserbehörde unter Beteiligung des Schwalmverbandes. Bei erforderlicher Erneuerung der Genehmigung zur Niederschlagswassererhaltung 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 Gewässerunterführung von der Einlauf- und Auslaufseite her sowie die verbleibenden offenen Gewässerabschnitte. Bei der Plankonkretisierung zur Freiganggestaltung ist der Schwalmverband zu beteiligen.

Abbrucharbeiten
5. Abbrucharbeiten und umfangreiche Dachsanierungen sind ebenfalls in einer frostfreien Periode außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen.
6. Zu Beginn von Abbrucharbeiten oder umfangreichen Dachsanierungen sind die randständigen Dachbereiche handisch zu entfernen, so dass ein einseitiger Einblick in den Dachaufbau ermöglicht wird. Gleiches gilt für die Entleerung von Fassadenverkleidungen, Holzstapel und Reisighäufen sind ebenfalls zu Beginn der Abbrucharbeiten von Hand zu entfernen oder vor ihrem Abtransport handisch umzuschichten. Beim Fund von Fledermausquartieren gelten auch hier die Punkte 3 und 4.
7. Bei Abbruch- und Sanierungsbeginn innerhalb der Brut- und Setzzeiten oder während einer Frostperiode ist eine erneute Kontrolle und eine Begleitung der unter Punkt 6 genannten Arbeiten durch einen ökologischen Fachgutachter erforderlich.

Grundwasserstände
Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abbruchmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 196 „Bauwerksabdichtungen“, der DIN 18533 „Abdichtung von erdberührenden Bauteilen“ und gegebenenfalls der DIN 18532 „Abdichtung von Bauteilen und Becken“ zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und künftig zu erwartenden Grundwasserstände kann der Erhverber in Bergehen geben. (www.erhverband.de).
Bergbau
Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verfahrenen Bergwerksfeld „Linion 287“. Eigentümern des Bergwerksfeldes ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Bergschäden - Markschäden in 50416 Köln.
Bodenkennlinie
Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustastr. 3, 45509 Xanten, Tel.: 02081/776290, Fax: 02081/776933, unverzüglich zu melden. Bodenkenntnis und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Wertung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege ist der Fortgang der Arbeiten zu steuern.
Energieversorgung
Innerhalb des Plangebietes liegen Mittel- und Niederspannungsversorgungsleitungen der Westnetz GmbH. Vor Baubeginn ist eine offizielle Planskizze einzuholen. Vor Beginn eventueller Tiefbauarbeiten in der Nähe der Leitungen ist die Westnetz GmbH zu benachrichtigen.

Hinweis

Grundwasser- und Bodenverhältnisse
Die Grundwasserablenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohleabteuge, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinträchtigung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmassnahmen ist ein Grundwasseranstieg für den Braunkohleabteuge zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserablenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenveränderungen 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. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erdigen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfähldringungen, Verbaarbeiten etc. sind eine Sicherheitsbedrohung. Das Merkblatt für Baugrunderfunde der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, ist zu beachten. Dieses ist im Internet zu finden.
Sümpfungsmassnahmen
Das Plangebiet ist gemäß der Differenzplan mit Stand 01.10.2016 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserablenkung, des Sammelbescheides - Az.: 61.42.63 - 2000-1 -) von durch Sümpfungsmassnahmen des Braunkohleabteuges bedingten Grundwasserablenkungen betroffen.
Erdbebefähigung
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 I Untergrundklasse IIS nach DIN 4149:2005 zuzuordnen. Bei der Planung und Bemessung baulicher Hochbauten gemäß den technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebenzonen“ zu berücksichtigen.
Bemerkung: DIN 4249:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch Teile 1, 1NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bautechnisch nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützwerke 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 Bedeutungsstufen und -ausprägungen ist insbesondere z. B. für Verwaltungsbauwerke, Versammlungshallen, Kaufhäuser etc.
Baugrund
Unter einer geringmächtigen Überdeckung mit Auffüllungen stehen im Plangebiet zunächst quarzäzilitische Tone an, die von Sanden und Tonen der Hauptterrasse unterlagert werden. Darunter folgen tertäreazilitische Sande, Kiese und Tone. Es kann zu Bodenbewegungen infolge von Sümpfungsmassnahmen durch den Braunkohleabteuge kommen. Es wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.
Einschneidung von Vorschriften
Die bei der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Schwalmatal zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

Schwalmtaler Sortimentliste

- Nahversorgungsrelevante Sortimente
- Nahrung- und Genussmittel,
- Reformwaren,
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel),
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel,
- Schrittmotoren,
- 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-/Kinderartikel (ohne Kinderwagen),
- Uhren, Schmuck,
- Bücher,
- Sport- und Freizeitartikel (außer Campingartikel und Großgeräte), Sportbekleidung und -schuhe,
- Spielwaren und Bastelartikel,
- Musikalien, Nähbedarf, Briefmarken, Waffeln 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 Einrichtungs- und Dekorationszubehör
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),
- Büromöbel,
- Gartenmarktspezifisches Sortiment (u. a. Gartenbedarf (z.B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-)Pflanzen und Pflanzgefäße,
- Baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Baustoffe, Sanitärerzeugnisse und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Messungen, Klebwerkzeuge),
- Farben und Lacke, Tapeten,
- Lampen und Leuchten,
- Teppiche und Bodenbeläge,
- Brennstoffe und Mineralerzeugnisse,
- Tierhaltung, Tiere und zoologische Artikel

Koordinatenliste

Table with 3 columns: Punktr., UTM, and coordinates. Contains 21 rows of data points.

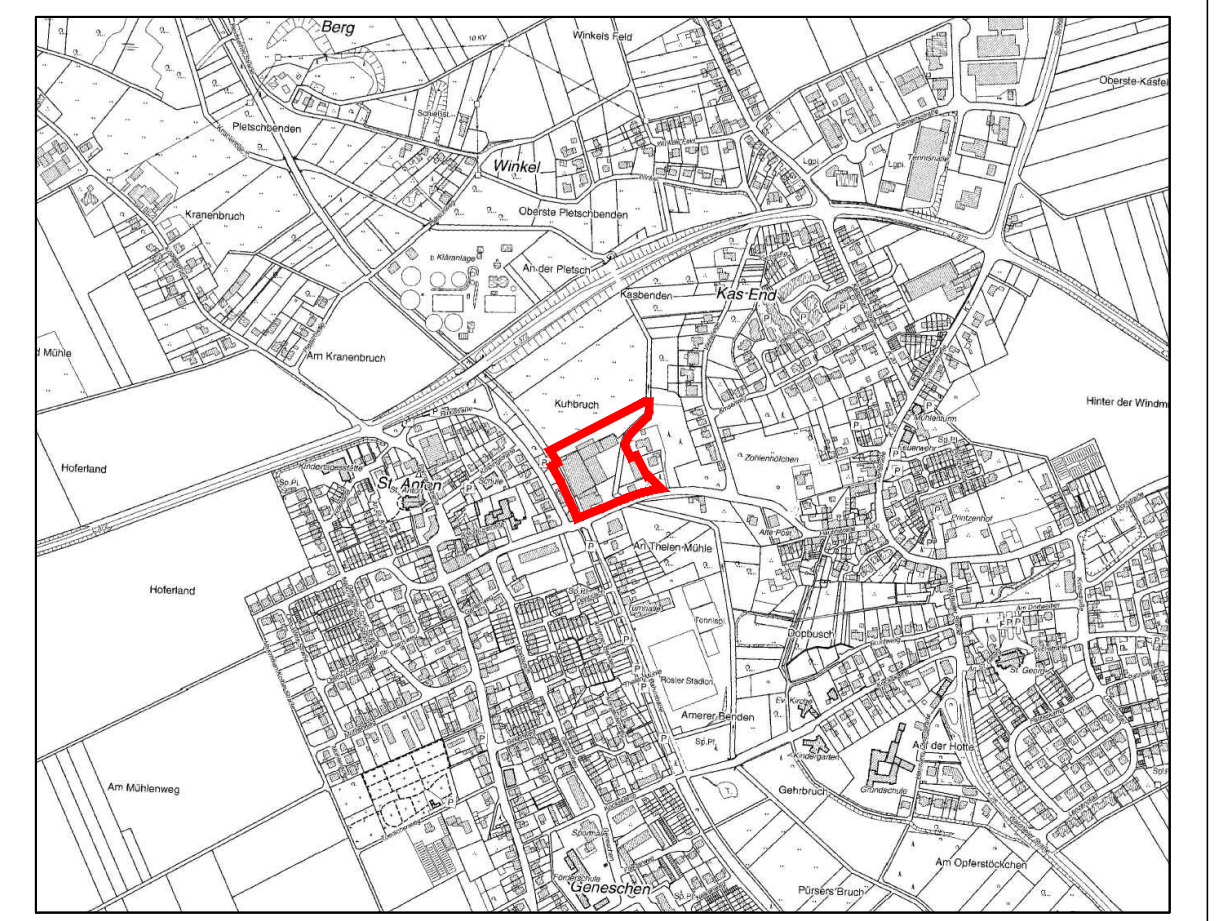
unverbindliche Legende Vermessungsrangaben/ Bemaßung

Legend table with symbols and descriptions for building, throughway, flat roof, number of floors, plot plan, plot boundary, building number, height, topographic line, street lamp, wall, tree, canal cover, street entrance, sign, hydrant, water slide, length, parallel, angle.

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (SO, Sondergebiet „Nahversorgung“), 2. Maß der baulichen Nutzung (0,8, Grundflächenzahl (GRZ), II, Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, GH max = 55,00 ü. NHN), 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (a, Abweichende Bauweise, Baugrenze), 4. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (Wasserfläche), 5. Sonstige Planzeichen (Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen, St, Stellplätze, Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes), Kennzeichnungen (Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen), and a note about the official plan update.

Übersichtsplan



M = ohne Maßstab

VDH VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH logo and contact information: Viersen, den 15.04.2020, Gez. Saringen Siegel, ObVI Dipl.-Ing. Christoph Saringen

Der Rat der Gemeinde Schwalmatal stimmt am 09.07.2019 diesem Bebauungsplan mit Begründung zu und beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB. Schwalmatal, den 15.07.2019, Gez. Pesch Siegel, Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 4a (3) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 25.07.2019 in der Zeit vom 05.08.2019 bis einschließlich 19.09.2019 öffentlich ausliegen. Schwalmatal, den 23.09.2019, Gez. Pesch Siegel, Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 4a (3) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 06.02.2020 erneut öffentlich ausliegen. Schwalmatal, den 10.02.2020, Gez. Pesch Siegel, Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Schwalmatal vom 31.03.2020 wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 18.06.2020 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. Schwalmatal, den 14.04.2020, Gez. Pesch Siegel, Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Schwalmatal vom 19.06.2020 wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 18.06.2020 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. Schwalmatal, den 22.06.2020, Gez. Pesch Siegel, Bürgermeister

Gemeinde Schwalmatal logo and title: Bebauungsplan Am/36 "Erweiterung Kranenbachcenter", . Ausfertigung