



VERFAHREN

Es wird bescheinigt, dass 1. Die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand 11.09.2017) übereinstimmt und 2. Die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Viersen, den 13.11.2017 gez. Dipl. Ing. Scholl ÖbVI Siegel

Der Rat der Gemeinde Schwalmtal stimmte am 15.05.2018 dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Schwalmtal, den 18.05.2018

i. V. Siegel
gez. Gather

Diese Bebauungsplanänderung mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 24.05.2018 in der Zeit vom 04.06.2018 bis einschließlich 04.07.2018 öffentlich ausgelegen.

Schwalmtal, den 09.07.2018

i. V. Siegel
gez. Gather

Diese Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO am 25.09.2018 vom Rat der Gemeinde Schwalmtal als Satzung beschlossen.

Schwalmtal, den 27.09.2018

i. V. Siegel
gez. Gather

Der Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Schwalmtal vom 25.09.2018 wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.10.2018 ortsüblich bekanntgemacht. In dieser Bekanntmachung wurde auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3 Sätze 1, 2 und Abs. 4 sowie 215 Abs. 1 BauGB und § 7 Abs. 6 GO hingewiesen.

Die Bebauungsplanänderung hat am 12.10.2018 Rechtskraft erlangt.

Schwalmtal, den 16.10.2018

i. V. Siegel
gez. Gather

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW., S. 666), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.01.2018 (GV. NRW., S. 90)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.12.2016 (GV. NRW., S. 1162), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.12.2017 (GV. NRW., S. 1005)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.07.2016 (GV. NRW., S. 559), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW., S. 934)

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke – DIN-Normen, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art – können diese beim Bauamt der Gemeinde Schwalmtal, Markt 20, 41366 Schwalmtal, Zimmer 209 während der Dienststunden eingesehen werden.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise: Gebäudelänge max. 18 m

Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

— Grenze der Lärmpegelbereiche gem. Festsetzung Nr. 4

LPB III Lärmpegelbereich III

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports
- Vorgartenbereich

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Ziffer 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ziffer 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Ziffer 3 (Anlagen für Verwaltungen), Ziffer 4 (Gartenbetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellern) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Es gilt die offene Bauweise. Abweichend davon wird festgesetzt dass in der offenen Bauweise Gebäudelängen bis max. 18 m zulässig sind.

3. **Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)

3.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen zulässig.

3.2 Innerhalb der als Vorgartenbereich festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Müllsammelbehältern und Einfriedungen nicht zulässig.

4. **Schallschutzmaßnahmen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen sind die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem resultierenden Schalldämmmaß (Rw,res) für den Lärmpegelbereich III gemäß Tabelle 7 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1, Ausgabe Januar 2018 zu errichten. Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen muss das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß Rw,res mindestens 35 dB betragen.

4.2 Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schalldämpfenden Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

4.3 Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren kann durch einen Sachverständigen nachgewiesen werden, dass aufgrund der strengen Anforderungen ausreichender Schallschutz gewährleistet ist.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauO NRW)

1. **Einfriedungen**

1.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenbereiche sind mit Ausnahme von Hauszugangswegen und Zufahrten zu Garagen, Carports oder Stellplätzen unversegelt anzulegen und zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

1.2 In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenbereichen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

1.3 Stellplatzanlagen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind an dieser Grenze mit Laubgehölzhecken in einer Höhe von mind. 0,8 m und max. 1,2 m einzufrieden. Die Gehölzpflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

HINWEISE

1. **Bodendenkmäler**
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde sind diese der Gemeinde Schwalmtal als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten unverzüglich anzuzeigen. (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW) Bodendenkmal und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. **Erdbebenzonen**
Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Karte zu DIN 4149 Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Fassung April 2005) befindet sich das Plangebiet in Erdbebenzone 1 in der Untergrundklasse S.

3. **Grundwasser, Versickerung von Niederschlagswasser**
Im Bereich des Plangebietes treten flumate Grundwasserstände auf. Soweit vor Ort versickert wird, ist darauf zu achten, dass keine Gebäude durch Aufhöhung der Grundwasseroberfläche gefährdet werden. Versickerungen sollten über die belebte Bodenzone vorgenommen werden.
Darüber hinaus ist das Plangebiet durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlentagebaues betroffen, wodurch es zu Grundwasserbeeinflussungen kommen kann. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 280“ im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln, sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Amern St. Anton 1“ im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stütgenweg 2 in 50935 Köln.

4 **Artenschutz**

4.1 **Fäll- und Rodungsmaßnahmen**
Alle Fällungen und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG 2009). Die Fällung von Höhlenbäumen ist in einer frostfreien 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.

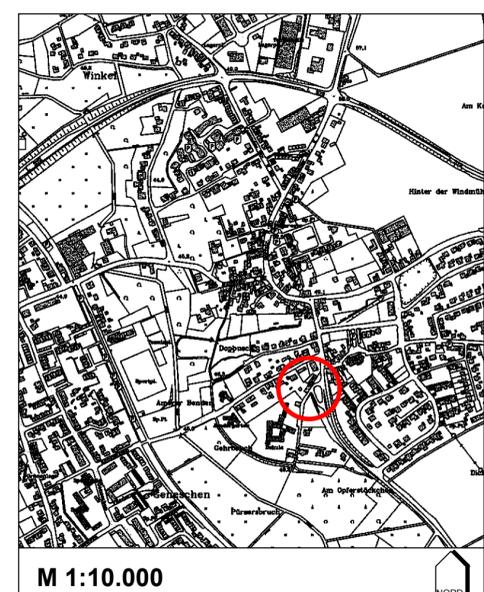
Der Fund von Fledermausquartieren ist in jedem Falle unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu bergen und sofort an geeigneter Stelle freizulassen; hilflose oder verletzte Fledermäuse sind der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.

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 Ablenkungskastens für Höhlenbrüter, wie z. B. Meisen).

Nistkästen an zur Fällung vorgesehene Bäume oder Abbruchgebäude sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten zu entfernen und fachgerecht an geeigneter Stelle möglichst mit räumlichem Bezug zum Eingriff wieder anzubringen.

4.2 **Abbrüche von Gebäuden**
Vor Beginn von Abbrucharbeiten sind die betroffenen Gebäude durch einen ökologischen Fachgutachter auf eine Besiedlung durch planungsrelevante und/oder geschützte Tierarten zu kontrollieren. Besondere Aufmerksamkeit ist dabei im Plangebiet im Ortskern von Amern jeweils auf den Dachaufbau und die Rolllädenkästen der Gebäude zu richten.

Bei einem Nachweis oder einem konkreten Verdacht auf ein Vorkommen von Fledermäusen oder brütenden Vögeln an/in den Wohngebäuden sind die Abbrucharbeiten nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten (und ggf. in einer frostfreien Periode) durchzuführen. Beim Fund von Fledermausquartieren gelten auch hier die Punkte gemäß Hinweis 4.1.



Gemeinde Schwalmtal
Bebauungsplan Am/15,
5. Änderung

„Gebiet des Ortskerns Amern St. Georg westl. der Dorf- und Waldnieler Straße“

_____. Ausfertigung