

# **Bebauungsplan Am/15, 6. Änderung**

## **Textteil**

Entwurf (Stand: 19.11.2018)

---

### **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 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **2. Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

2.1 Es gilt die offene Bauweise. Abweichend davon wird festgesetzt, dass in der offenen Bauweise Gebäudelängen bis max. 18,00 m zulässig sind.

2.2 Terrassen und Wintergärten dürfen die rückwärtige Baugrenze um maximal 3,00 m überschreiten.

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

3.1 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze und Garagen zulässig.

#### **4. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

4.1 Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Büroräumen sind mit einem resultierenden Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  von mindestens 30 dB(A) zu errichten.

4.2 Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit LPB III und LPB IV gekennzeichneten Fläche sind die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend der unterschiedlichen Raumarten oder Nutzungen so zu errichten, dass sie die Anforderungen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1 und 2, Ausgabe Januar 2018 für den entsprechenden Lärmpegelbereich erfüllen. Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

4.3 Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren kann durch einen Sachverständigen nachgewiesen werden, dass aufgrund der konkreten Ausbildung des Baukörpers auch die Anforderungen eines geringeren maßgeblichen Außenlärmpegels ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

#### **5. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)**

- 5.1 Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

## **GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

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

### **1. Einfriedungen**

- 1.1 Einfriedungen sind nur in Form von Zäunen und Hecken zulässig.
- 1.2 Zur Hermann-Löns-Straße sind Zäune nur in Verbindung mit Hecken von mindestens derselben Höhe zulässig. Hecken sind mit einer Höhe bis 2,00 m, Zäune mit einer Höhe bis 1,70 m und einem Materialanteil bis 20 % zulässig.
- 1.3 Zur Waldnieler Straße sind Zäune mit einer Höhe bis 1,70 m und einem Materialanteil bis 20 % zulässig.

### **2. Vorgartenzone**

- 2.1 Die Vorgartenzone gemäß zeichnerischer Festsetzung ist unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.

## **KENNZEICHNUNG**

Gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind“ gekennzeichnet (siehe Hinweis Nr. 5).

## **HINWEISE**

1. Bodendenkmäler  
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde sind diese der Gemeinde Schwalmatal 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. Artenschutz
  - 3.1. 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).

- 3.2. 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.
- 3.3. 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.
- 3.4. 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 Ablenkungskastens für Höhlenbrüter, wie z. B. Meisen).
4. Niederschlagswasserbeseitigung  
Versickerungsanlagen sind mit der wirksamen Versickerungsfläche bis in die versickerungsfähigen Sande zu führen. Vor der Errichtung einer Versickerungsanlage ist die Aufstandsebene durch einen Fachgutachter zu prüfen.
5. Tragfähigkeit des Bodens  
Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L 4702 Nettetal, weist für den gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als „Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind“ gekennzeichneten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten. Dies kann die Tragfähigkeit des Bodens beeinflussen. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind daher 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“ sowie die Bestimmungen der BauO NRW zu beachten. Jeder Bauherr hat in Eigenverantwortung die Tragfähigkeit des Bodens zu prüfen und ggf. entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.
6. Grundwasser  
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist von Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlentagebergbaus betroffen. Im Zuge dessen kann es zu Beeinflussungen des Grundwasserstandes und hierdurch bedingte Bodenbewegungen kommen.