TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (Ä 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Die nach Ä 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulªssigen Nutzungen Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) sind gemª Ç Ä 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Hºhe der baulichen Anlagen (Ä 9 (1) Nr. 1 und (2) BauGB)
2.1. Als Wandhºhe (WH) gilt die Hºhendifferenz zwischen der geplanten ºffentlichen Verkehrsflªche, die an den Vorgarten angrenzt, und dem Schnittpunkt der AuÇenflªche der Wand mit der ªuÇeren Dachhaut.

Als Gebªudehºhe (GH) gilt die Hºhendifferenz zwischen der geplanten ºffentlichen Verkehrsflªche, die an den Vorgarten angrenzt, und dem obersten Gebªudeabschluss.

Oberster Gebªudeabschluss ist bei Flachdªchern die Oberkante der Attika des obersten Geschosses, bei Satteldªchern der oberste Schnittpunkt der gegenlªufigen Dachflªchen (Dachfirst).

Der untere Bezugspunkt ist dabei jeweils die gemittelte, im Bebauungsplan in Metern ¿ber NHN festgesetzte Hºhe der das Gebªude erschlieÇenden ºffentlichen Verkehrsflªche an der gebªudeseitigen StraÇenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlªngerung der Seitenwªnde des Gebªudes mit der StraÇenbegrenzungslinie.

2.2 Springt das 2. Obergeschoss (Dachgeschoss) allseitig von den AuÇenwªnden des darunterliegenden Geschosses um mind. 1,0 m zur¿ck, darf die Wandhºhe im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis zur maximalen Gebªudehºhe von 9,5 m und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 bis zur maximalen Gebªudehºhe von 10,0 m ¿berschritten werden. Des Weiteren muss dieses Geschoss an der ErschlieÇungsseite (zum Vorgarten) mindestens 2,0 m zur¿ckspringen.

3. Zulªssige Grundflªche (Ä 19 (4) BauNVO)
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die zulªssige Grundflªche durch Stellplªtze und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflªchenzahl von 0,7 ¿berschritten werden.

4. Bauweise (Ä 9 (1) Nr. 2 BauGB und ÄÄ 22 BauNVO)
Die Lªnge von Gebªuden darf hºchstens 20,0 m betragen.

5. ¦ berbaubare Grundst¿cksflªche (Ä 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. Ä 23 BauNVO)
AuÇerhalb der ¿berbaubaren Grundst¿cksflªche sind, im Anschluss an die hintere (gartenseitige) Baugrenze, eingeschossige Wintergªrten und Terrassen¿berdachungen in einer Tiefe von bis zu 3,0 m zulªssig. Zu angrenzenden ºffentlichen Gr¿nflªchen ist ein Mindestabstand von 2,0 m zu wahren.

6. Nebenanlagen, Stellplªtze und Garagen (Ä 9 (1) Nr. 4 BauGB und ÄÄ 12 und 14 BauNVO)
6.1. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind im seitlichen Grenzabstand von 3,0 m zu einer seitlichen Grundst¿cksgrenze bauliche Anlagen, Nebenanlagen gemª Ç Ä 14 (1) BauNVO sowie Garagen und ¿berdachte Stellplªtze gemª Ç Ä 12 (6) ausgeschlossen; zulªssig sind Stellplªtze und Zaunanlagen.

6.2. Die Festsetzung unter Punkt 6.1 gilt nicht f¿r Doppelhªuser.

6.3. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist je Wohngebªude nur eine Zufahrt zu Stellplªtzen und Garagen zulªssig.

6.4. In allen Baugebieten d¿rfen Garagen, ¿berdachte Stellplªtze und Stellplªtze die hintere Baugrenze um max. 5,0 m ¿berschreiten. Zur hinteren Grundst¿cksgrenze ist ein Mindestabstand von 3,0 m zu wahren. Zu der im Bebauungsplan mit ------ gekennzeichneten Grenze entlang der westlichen und nºrdlichen Abgrenzung des rªumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist ein Mindestabstand von min. 5,0 m zu wahren.

6.5. In allen Baugebieten sind innerhalb der als Vorgarten festgesetzten Flªchen Nebenanlagen gemª Ç Ä 14 (1) BauNVO sowie Garagen und ¿berdachte Stellplªtze nicht zulªssig.

7. Beseitigung von Niederschlagswasser (Ä 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. Ä 44 LWG)
7.1. Das auf den privaten Dachflªchen anfallende Niederschlagswasser ist in die Niederschlagswasserkanalisation im ºffentlichen StraÇenraum einzuleiten.

7.2. Private Wegeflªchen, Hofflªchen, Zufahrten, Stellplªtze und Terrassenflªchen in den Wohngebieten und Wege in ºffentlichen Gr¿nflªchen sind wasserdurchlªssig herzustellen.

8. Vorkehrungen zum Schutz gegen Lªrm (Ä 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Bei der Errichtung, Erweiterung, nderung oder Nutzungsªnderung von Gebªuden sind nach auÇen abschlieÇende Bauteile von schutzbed¿rftigen Aufenthaltsrªumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkendem Lªrm so auszuf¿hren, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldªmm-MaÇ R'w,ges gemª Ç DIN 4109-1 (2018-01) erf¿llen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldªmm-MaÇe R'w,ges der AuÇenbauteile von schutzbed¿rftigen Rªumen ergibt sich unter Ber¿cksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und der maÇgeblichen AuÇenlªrmpegel La nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der nachfolgenden Tabelle.

Anforderungen gemª Ç DIN 4109 (2018-01)	F¿r Aufenthaltsrªume in Wohnungen, ¦ bernachtungsrªume in Beherbergungsstªtten, Unterrichtsrªume und hnliches	F¿r B¿rorªume und hnliches
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldªmm-MaÇ R'w,ges in dB	La ï 30	La - 35

Der maÇgebliche AuÇenlªrmpegel La ist in der Planurkunde durch Linien mit beigef¿gten dB(A)-Angaben dargestellt. Das gesamte bewertete Bau-Schalldªmm-MaÇ ergibt sich aus der Subtraktion des Raumnutzungswertes vom in der Plankarte ausgewiesenen maÇgeblichen AuÇenlªrmpegel-Wert.

Liegen Fenster von Schlafrªumen oder Kinderzimmern in Bereichen mit Beurteilungspegel nachts > 48 dB(A), sind in diesen Rªumen Fenster mit integrierten schallgedªmpften L¿ftungen vorzusehen oder es ist ein fensterºffnungsunabhªngiges L¿ftungssystem zu installieren.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen kºnnen zugelassen werden, soweit gutachterlich nachgewiesen wird, dass ein geringerer maÇgeblicher AuÇenlªrmpegel La nach DIN 4109-2 (2018-01) vorliegt.

9. Anpflanzen von Bªumen, Strªuchern und sonstigen Bepflanzungen (Ä 9 (1) Nr. 25 BauGB)
9.1 Anpflanzung von StraÇenbªumen innerhalb des Baugebietes
Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten ºffentlichen StraÇenverkehrsflªchen im Bereich des Baugebietes sind mindestens 20 Alleebªume fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhafft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend zu ersetzen. Zu pflanzen sind standortgerechte, groÇkronige, hochstªmmige Alleelaubbªume der folgenden Baumarten I. Ordnung (3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm):

Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Quercus robur	Stieleiche

10. Externe AusgleichsmaÇnahmen (Ä 9 (1a) BauGB)
Das verbleibende Kompensationsdefizit von 29.353 Wertpunkten wird durch folgende MaÇnahmen extern ausgeglichen:

1. Abbuchung von 9.353 Wertpunkten vom ¥kokonto der Gemeinde Schwalmtal

Die MaÇnahmen des ¥kokontos beziehen sich auf Flªchen im Gebiet der Gemeinde Schwalmtal, Gemarkung Waldniel, Flur 60 auf Flurst¿ck 117, Eigent¿merin ist die Gemeinde Schwalmtal. Es handelt sich um folgende MaÇnahme:
Entwicklung einer artenreichen Mªhwiese mit stark zeitlicher Bewirtschaftungseinschrªnkung.

2. Inanspruchnahme von 20.000 Wertpunkten aus einer privaten ºkologischen MaÇnahme

Die MaÇnahme ist eine Entsiegelung und Aufforstung eines ehemaligen Sportplatzes inmitten eines Waldgebietes im Gebiet der Gemeinde Schwalmtal, Gemarkung Amern, Flur 2, Flurst¿ck 23. F¿r die MaÇnahme wurden seitens des Kreis Viersen, Untere Naturschutzbehºrde (UNB), insgesamt 26.921 Biotopwertpunkte anerkannt. F¿r die rechtliche Sicherung erfolgt ein Abschluss eines stªdtebaulichen Vertrags gem. Ä 11 BauGB zwischen dem Grundst¿ckseigent¿mer und der Gemeinde Schwalmtal sowie eine zusªtzliche Sicherung durch Eintragung einer Baulast gem. Ä 85 BauO NRW.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (Ä 9 (4) BauGB i.V. mit Ä 89 BauO NRW)

1. Einfriedungen
1.1. Einfriedungen auf den Baugrundst¿cken sind nur bis zu einer Hºhe von 1,7 m zulªssig. Zªune und Tore sind nur transparent (mit einem Materialanteil von maximal 20%) zulªssig.

1.2. Als Sichtschutz der am Haus gelegenen Terrasse ist in einer Tiefe von maximal 4,0 m ein geschlossener Zaun oder eine Mauer von maximal 2,0 m Hºhe zulªssig.

1.3. In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenbereichen sind keine Einfriedungen zulªssig.

1.4 Bei Eckgrundst¿cken gilt die gestalterische Festsetzung Nr. 1.3 nur an einer der beiden an die ºffentliche Verkehrsflªche angrenzenden Grundst¿cksseiten.

2. Vorgartengestaltung
2.1. Die Vorgartenflªchen (siehe zeichnerische Signatur Ä/orgartenñ) sind mit Ausnahme der notwendigen Zuwegung zur Haust¿r sowie Zufahrts- und Stellplatzflªchen unversiegelt zu belassen.
Unversiegelte Flªchen im Vorgarten sind mit Rasen, Bodendeckern, Stauden, Strªuchern und Bªumen zu bepflanzen. Kiesflªchen, Schotterflªchen, Splittflªchen und Steinflªchen sind nicht zulªssig.
Die Pflanzen sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

HINWEISE

Bodendenkmªler
Beim Auftreten archªologischer Bodenfunde und Befunde sind diese der Gemeinde Schwalmtal als Untere Denkmalbehºrde oder dem Rheinischen Amt f¿r Bodendenkmalpflege, AuÇenstelle Xanten unverz¿glich anzuzeigen (ÄÄ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW). Bodendenkmal und Fundstelle sind in unverªndertem Zustand zu erhalten.

Erdbebenzonen
Gemª Ç 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.

Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu ber¿cksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 Ä Gr¿ndungen, St¿tzbauwerke und geotechnische Aspekteñ

Auf die Ber¿cksichtigung der Bedeutungskategorien f¿r Bauwerke gemª Ç DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdr¿cklich hingewiesen.

Bauwerksabdichtungen
Aufgrund der geringen Wasserdurchlªssigkeit der Deckschichten ist zeitweise mit aufstauendem Sickerwasser zu rechnen. Es wird daher empfohlen, die Keller in wasserundurchlªssiger Bauweise auszuf¿hren und gegen dr¿ckendes Wasser abzudichten.

Tragfªhigkeit des Bodens
Die Bodenkarte NRW, Blatt 4702 Nettetal weist f¿r den gemª Ç Ä 9 (5) Nr. 1 BauGB im Plan als "Flªche bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind" gekennzeichneten Teilbereich kolluviale (tiefreichend schwach humose) Bºden aus. Dies kann die Tragfªhigkeit des Bodens beeinflussen. Innerhalb der gekennzeichneten Flªche sind daher die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau" und der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation f¿r bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung NRW zu beachten.

Auch auÇerhalb der Flªchenkennzeichnung gemª Ç Ä 9 (5) Nr. 1 BauGB kann das Auftreten von kolluvialen Bºden nicht gªnzlich ausgeschlossen werden. Jeder Bauherr hat daher in Eigenverantwortung die Tragfªhigkeit des Bodens zu pr¿fen und ggf. entsprechende MaÇnahmen zu ergreifen.

Im gesamten Planbereich befinden sich humose Oberbºden in einer Mªchtigkeit von mind. 0,4m - 0,7m. Der humose Oberboden ist gemª Ç Ä 202 BauGB bei der Errichtung baulicher Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu sch¿tzen.

Dieser Oberboden ist auch nicht f¿r die Abtragung von Bauwerkslasten geeignet. Er ist daher im Bereich der BaumaÇnahmen abzutragen und einer im Sinne des Ä 202 BauGB entsprechenden Wiederverwertung zuzuf¿hren.

S¿mpfungsmaÇnahmen
Der Vorhabenbereich ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzenplªne mit Stand: 01.10.2016 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - Az.: 61.42.63 -2000-1 -) von durch S¿mpfungsmaÇnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. F¿r die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2 - 5, 09, 07 Kºlner Scholle, 05 Kºlner Scholle. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch ¿ber einen lªngeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstªnde im Vorhabengebiet in den nªchsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschlieÇen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen S¿mpfungsmaÇnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung f¿r den Braunkohletagebau als auch bei einem spªteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen mºglich. Diese kºnnen bei bestimmten geologischen Situationen zu Schªden an der Tagesoberflªche f¿hren. Die nderungen der Grundwasserflurabstªnde sowie die Mºglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Ber¿cksichtigung finden.
Es wird empfohlen, diesbez¿glich, zu zuk¿nftigen Planungen sowie zu Anpassungs- oder SicherungsmaÇnahmen bez¿glich bergbaulicher Einwirkungen eine Anfrage an die RWE Power AG, St¿ttgenweg 2 in 50935 Kºln, sowie f¿r konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim, zu stellen.

Bergbau
Das Plangebiet liegt ¿ber dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld Ä Niederkr¿chten 2" im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, St¿ttgenweg 2 in 50935 Kºln, sowie ¿ber dem ebenfalls auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld Ä Union 183" im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Kºln.

Artenschutz
Die Baureifmachung des Plangebietes hat mºglichst innerhalb der gesetzlich erlaubten Zeitrªume von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen, um evtl. br¿tende Offenlandarten nicht zu gefªhrden. Ist dies nicht der Fall, so ist vorab gutachterlich zu pr¿fen, ob auf den Projektflªchen Vºgel br¿ten. F¿r diesen Fall ist der Ausflug der Jungvºgel abzuwarten.

M = 1 : 500

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (Ä 4 BauNVO)

MaÇ der baulichen Nutzung (Ä 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Ä 16 BauNVO)

GRZ 0,4 — Grundflªchenzahl
GFZ 0,8 — Geschossflªchenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse (als HºchstmaÇ)

Hºhe baulicher Anlagen (Ä 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WH — Wandhºhe (als HºchstmaÇ)
GH — Gebªudehºhe (als HºchstmaÇ)

Bauweise, ¿berbaubare Grundst¿cksflªchen (Ä 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, Ä 22 und 23 BauNVO)

ED — nur Einzel- und Doppelhªuser zulªssig
Baugrenze

¥ffentliche Verkehrsflªchen (Ä 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

StraÇenverkehrsflªchen
Verkehrsflªchen besonderer Zweckbestimmung
V — Verkehrsberuhigter Bereich
Rad- und Gehweg
StraÇenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Vorkehrungen zum Schutz gegen schªdliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Ä 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Grenze der maÇgeblichen AuÇenlªrmpegel innerhalb der ¿berbaubaren Grundst¿cksflªche gemª Ç textlicher Festsetzung Nr. 8
62 — maÇgeblicher AuÇenlªrmpegel f¿r den ¿berbaubaren Bereich in dB(A)

Sonstige Planzeichen

Grenze des rªumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Ä 9 Abs.7 BauGB)
Vorgarten
59.36 — geplante Ausbauhºhe der festgesetzten ºffentlichen Verkehrsflªche als Ca.-Hºhe in Metern ¿. NHN

Sonstige Darstellung

Bereich mit einzuhaltendem Mindestabstand von Garagen, ¿berdachten Stellplªtzen und Stellplªtzen gemª Ç textlicher Festsetzung Nr. 6.4

Kennzeichnung

Flªche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen ªuÇere Einwirkungen erforderlich sind (Ä 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

RECHTSGRUNDLAGEN

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

Verordnung ¿ber die bauliche Nutzung der Grundst¿cke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. 11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung ¿ber die Ausarbeitung der Bauleitplªne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung 1990 - (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Gemeindeordnung f¿r das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666/SGV. NRW. 2023)

Bauordnung f¿r das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421)

Wassergesetz f¿r das Land Nordrhein- Westfalen (Landeswassergesetz - LWG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926)

Die angegebenen Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

VERFAHREN

Es wird bescheinigt, dass 1. die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand 22.11.2018) ¿bereinstimmt und 2. die Festlegung der stªdtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Viersen, den

Der Rat der Gemeinde Schwalmtal stimmte am __.__.20__ dieser Bebauungsplanªnderung mit Begr¿ndung zu und beschloss die ºffentliche Auslegung gemª Ç Ä 3 (2) BauGB.

Schwalmtal, den ____________

Diese Bebauungsplanªnderung mit Begr¿ndung hat gemª Ç Ä 3 (2) BauGB nach orts¿blicher Bekanntmachung vom __.__.20__ in der Zeit vom __.__.20__ bis einschlieÇlich __.__.20__ ºffentlich ausgelegen.

Schwalmtal, den ____________

Diese Bebauungsplanªnderung wurde gemª Ç Ä 10 BauGB in Verbindung mit Ä 7 GO am __.__.20__ vom Rat der Gemeinde Schwalmtal als Satzung beschlossen.

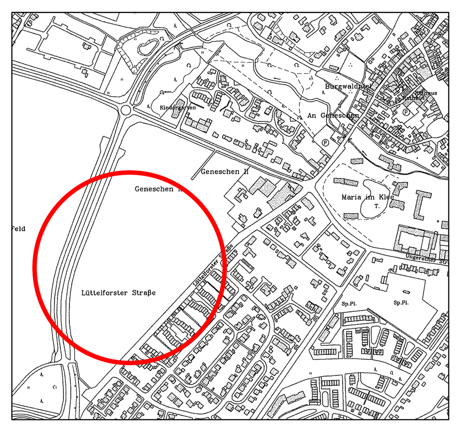
Schwalmtal, den ____________

Der Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Schwalmtal vom __.__.20__ wurde gemª Ç Ä 10 (3) BauGB am __.__.20__ orts¿blich bekanntgemacht.
In dieser Bekanntmachung wurde auf die Vorschriften der ÄÄ 44 (3) Sªtze 1, 2 und (4) sowie 215 (1) BauGB und Ä 7 (6) GO hingewiesen.

Die Bebauungsplanªnderung hat am __.__.20__ Rechtskraft erlangt.

Schwalmtal, den ____________

¦ bersichtsplan



M = 1 : 10.000

Gemeinde Schwalmtal
Bebauungsplan Wa/69

"Entwicklung 4. Bauabschnitt
Baugebiet Zum Burghof"

____. Ausfertigung