

# **Bebauungsplan Wa/69**

## **„Entwicklung 4. Bauabschnitt Baugebiet Zum Burghof“**

### **Textteil**

E n t w u r f (Stand: 12.03.2020)

---

## **BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 und (2) BauGB)**

2.1. Als Wandhöhe (WH) gilt die Höhendifferenz zwischen der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche, die an den Vorgarten angrenzt, und dem Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der äußeren Dachhaut.

Als Gebäudehöhe (GH) gilt die Höhendifferenz zwischen der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche, die an den Vorgarten angrenzt, und dem obersten Gebäudeabschluss.

Oberster Gebäudeabschluss ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika des obersten Geschosses, bei Satteldächern der oberste Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen (Dachfirst).

Der untere Bezugspunkt ist dabei jeweils die gemittelte, im Bebauungsplan in Metern über NHN festgesetzte Höhe der das Gebäude erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche an der gebäudeseitigen Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie.

2.2. Springt das 2. Obergeschoss (Dachgeschoss) allseitig von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses um mind. 1,0 m zurück, darf die Wandhöhe im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis zur maximalen Gebäudehöhe von 9,5 m und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 bis zur maximalen Gebäudehöhe von 10,0 m überschritten werden. Des Weiteren muss dieses Geschoss an der Erschließungsseite (zum Vorgarten) mindestens 2,0 m zurückspringen.

### **3. Zulässige Grundfläche (§ 19 (4) BauNVO)**

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

### **4. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 BauNVO)**

Die Länge von Gebäuden darf höchstens 20,0 m betragen.

- 5. Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)  
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind, im Anschluss an die hintere (gartenseitige) Baugrenze, eingeschossige Wintergärten und Terrassenüberdachungen in einer Tiefe von bis zu 3,0 m zulässig. Zu angrenzenden öffentlichen Grünflächen ist ein Mindestabstand von 2,0 m zu wahren.
- 6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)
- 6.1. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind im seitlichen Grenzabstand von 3,0 m zu einer seitlichen Grundstücksgrenze bauliche Anlagen, Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 (6) ausgeschlossen; zulässig sind Stellplätze und Zaunanlagen.
- 6.2. Die Festsetzung unter Punkt 6.1 gilt nicht für Doppelhäuser.
- 6.3. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist je Wohngebäude nur eine Zufahrt zu Stellplätzen und Garagen zulässig.
- 6.4. In allen Baugebieten dürfen Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze die hintere Baugrenze um max. 5,0 m überschreiten. Zur hinteren Grundstücksgrenze ist ein Mindestabstand von 3,0 m zu wahren. Zu der im Bebauungsplan mit ..... gekennzeichneten Grenze entlang der westlichen und nördlichen Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist ein Mindestabstand von min. 5,0 m zu wahren.
- 6.5. In allen Baugebieten sind innerhalb der als Vorgarten festgesetzten Flächen Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig.
- 7. Beseitigung von Niederschlagswasser** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 LWG)
- 7.1 Das auf den privaten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in die Niederschlagswasserkanalisation im öffentlichen Straßenraum einzuleiten.
- 7.2 Private Wegeflächen, Hofflächen, Zufahrten, Stellplätze und Terrassenflächen in den Wohngebieten und Wege in öffentlichen Grünflächen sind wasserdurchlässig herzustellen.
- 8. Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der

unterschiedlichen Raumarten und der maßgeblichen Außenlärmpegel La nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der nachfolgenden Tabelle.

Anforderungen gemäß DIN 4109 (2018-01)	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Für Büroräume und Ähnliches
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges in dB	La - 30	La - 35

Der maßgebliche Außenlärmpegel La ist in der Planurkunde durch Linien mit beigefügten dB(A)-Angaben dargestellt. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß ergibt sich aus der Subtraktion des Raumnutzungswertes vom in der Plankarte ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegel-Wert.

Liegen Fenster von Schlafräumen oder Kinderzimmern in Bereichen mit Beurteilungspegel nachts > 48 dB(A), sind in diesen Räumen Fenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungen vorzusehen oder es ist ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem zu installieren.

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

## 9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

### 9.1 Anpflanzung von Straßenbäumen innerhalb des Baugebietes

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Bereich des Baugebietes sind mindestens 20 Alleebäume fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend zu ersetzen. Zu pflanzen sind standortgerechte, großkronige, hochstämmige Alleelaubbäume 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 Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

Das verbleibende Kompensationsdefizit von 29.353 Wertpunkten wird durch folgende Maßnahmen extern ausgeglichen:

1. Abbuchung von 9.353 Wertpunkten vom Ökokonto der Gemeinde Schwalmtal

Die Maßnahmen des Ökokontos beziehen sich auf Flächen im Gebiet der Gemeinde Schwalmtal, Gemarkung Waldniel, Flur 60 auf Flurstück 117, Eigentümerin ist die Gemeinde Schwalmtal. Es handelt sich um folgende Maßnahme:

Entwicklung einer artenreichen Mähwiese mit stark zeitlicher Bewirtschaftungseinschränkung.

2. Inanspruchnahme von 20.000 Wertpunkten aus einer privaten ökologischen Maßnahme

Die Maßnahme ist eine Entsiegelung und Aufforstung eines ehemaligen Sportplatzes inmitten eines Waldgebietes im Gebiet der Gemeinde Schwalmtal, Gemarkung Amern, Flur 2, Flurstück 23. Für die Maßnahme wurden seitens des Kreis Viersen, Untere Naturschutzbehörde (UNB), insgesamt 26.921 Biotopwertpunkte anerkannt. Für die rechtliche Sicherung erfolgt ein Abschluss eines städtebaulichen Vertrags gem. § 11 BauGB zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde Schwalmtal sowie eine zusätzliche Sicherung durch Eintragung einer Baulast gem. § 85 BauO NRW.

## **GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)

### **1. Einfriedungen**

- 1.1. Einfriedungen auf den Baugrundstücken sind nur bis zu einer Höhe von 1,7 m zulässig. Zäune und Tore sind nur transparent (mit einem Materialanteil von maximal 20%) zulässig.
- 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 Höhe zulässig.
- 1.3. In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenbereichen sind keine Einfriedungen zulässig.
- 1.4. Bei Eckgrundstücken gilt die gestalterische Festsetzung Nr. 1.3 nur an einer der beiden an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksseiten.

### **2. Vorgartengestaltung**

- 2.1. Die Vorgartenflächen (siehe zeichnerische Signatur „Vergarten“) sind mit Ausnahme der notwendigen Zuwegung zur Haustür sowie Zufahrts- und Stellplatzflächen unversiegelt zu belassen.

Unversiegelte Flächen im Vorgarten sind mit Rasen, Bodendeckern, Stauden, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Kiesflächen, Schotterflächen, Splitflächen und Steinflächen sind nicht zulässig.

Die Pflanzen sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

## HINWEISE

### Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde sind diese der Gemeinde Schwalmthal 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.

### 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.

Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke 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 jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

### Bauwerksabdichtungen

Aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit der Deckschichten ist zeitweise mit aufstauendem Sickerwasser zu rechnen. Es wird daher empfohlen, die Keller in wasserundurchlässiger Bauweise auszuführen und gegen drückendes Wasser abzudichten.

### Tragfähigkeit des Bodens

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

Auch außerhalb der Flächenkennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB kann das Auftreten von kolluvialen Böden nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Jeder Bauherr hat daher in Eigenverantwortung die Tragfähigkeit des Bodens zu prüfen und ggf. entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Im gesamten Planbereich befinden sich humose Oberböden in einer Mächtigkeit von mind. 0,4 m - 0,7 m. Der humose Oberboden ist gemäß § 202 BauGB bei der Errichtung baulicher Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Dieser Oberboden ist auch nicht für die Abtragung von Bauwerkslasten geeignet.

Er ist daher im Bereich der Baumaßnahmen abzutragen und einer im Sinne des § 202 BauGB entsprechenden Wiederverwertung zuzuführen.

### Sümpfungsmaßnahmen

Der Vorhabenbereich ist nach den der Bezirksregierung Arnberg vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand: 01.10.2016 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - Az.: 61.42.63 -2000-1 -) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Für die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2 - 5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Vorhabengebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Es wird empfohlen, diesbezüglich, zu zukünftigen Planungen sowie zu Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen bezüglich bergbaulicher Einwirkungen eine Anfrage an die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim, zu stellen.

### Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Niederkrüchten 2“ im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie über dem ebenfalls auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 183“ im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln.

### Artenschutz

Die Baureifmachung des Plangebietes hat möglichst innerhalb der gesetzlich erlaubten Zeiträume von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen, um evtl. brütende Offenlandarten nicht zu gefährden. Ist dies nicht der Fall, so ist vorab gutachterlich zu prüfen, ob auf den Projektflächen Vögel brüten. Für diesen Fall ist der Ausflug der Jungvögel abzuwarten.