



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,4** Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 0,8** Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 64,0 m ü. NHN** Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull als Höchstwert
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- a** Baugrenze
- a** Abweichende Bauweise (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzung 2.1)
- Verkehrsflächen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Ein- und Ausfahrtbereich**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze der Lärmpegelbereiche (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzung 4.1)**
- Lärmpegelbereich**
- Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)
- Bindungen für die Erhaltung von Bäumen**
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- St** Stellplätze
- Ga** Garagen
- Vorgartenzone**
 (siehe gestalterische Festsetzung 2.1)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes**
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Sonstige zeichnerische Plandarstellungen**
- Geplanter abgemerkter Grenzpunkt**
- Geplante Flurstücksgrenze**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsziffer 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)
 Es gilt die offene Bauweise. Abweichend davon wird festgesetzt, dass in der offenen Bauweise Gebäudelängen bis max. 18,00 m zulässig sind.
- 2.1** Terrassen und Wintergärten dürfen die rückwärtige Baugrenze um maximal 3,00 m überschreiten.
- 2.2** 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 schalldämmenden 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 Außenlärmpiegels 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).
- Ergänzung nach Offenlage gem. Beschluss des Rates vom 19.02.2019**
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
- Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB zeichnerisch festgesetzten Bäume sind Bestandteil der gem. § 41 LNatSchG NRW geschützten Winter-Lindenallee (AL-VIE-9011) zwischen Amern und Waldniel.

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.
- Ergänzung nach Offenlage gem. Beschluss des Rates vom 19.02.2019**
 Die zu beachtenden bautechnischen Maßnahmen sind in der DIN 4149 aufgeführt. Die Bedeutungskategorien für Bauwerke und die entsprechenden Bedeutungshinweise sind zu beachten. Die Anwendungsteile von DIN EN 1998 „Eurocode 8: Auslegung von Bauwerken gegen Erdbeben“, die nicht durch die DIN 4149 abgedeckt sind (insbesondere Teil 5 „Gründungen, Stützbauteile und geotechnische Aspekte“), sind als Stand der Technik zu berücksichtigen.
- 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 Fledermause 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 Nettelal, 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.
- Ergänzung nach Offenlage gem. Beschluss des Rates vom 19.02.2019**
 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans stehen quartäre Sande und Kiese der Jüngeren Hauptterrasse an. Die Baugrundeigenschaften sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.
- 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.

VERFAHREN

- Es wird bescheinigt, dass 1. Die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand 22.05.2018) übereinstimmt und 2. Die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
- Viersen, den 01.03.2019 Dipl.-Ing. Plätzen ObVI
gez. Plätzen Siegel
- Der Rat der Gemeinde Schwalmtal stimmt am 12.12.2018 dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
- Schwalmtal, den 21.12.2018
gez. Pesch Siegel
Bürgermeister
- Diese Bebauungsplanänderung mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 20.12.2018 in der Zeit vom 02.01.2019 bis einschließlich 04.02.2019 öffentlich ausgelegen.
- Schwalmtal, den 07.02.2019
gez. Pesch Siegel
Bürgermeister
- Diese Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO am 19.02.2019 vom Rat der Gemeinde Schwalmtal als Satzung beschlossen.
- Schwalmtal, den 22.02.2019
gez. Pesch Siegel
Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Schwalmtal vom 19.02.2019 wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 07.03.2019 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 08.03.2019 Rechtskraft erlangt.
- Schwalmtal, den 11.03.2019
gez. Pesch Siegel
Bürgermeister

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 – 21.07.2018 (GV. NRW., S. 1162 421), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.12.2017 (GV. NRW., S. 4005)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.07.2016 – 25.06.1995 (GV. NRW., S. 569-926), zuletzt geändert durch Art. 45-1 des Gesetzes vom 16.11.2016 08.07.2016 (GV. NRW., S. 934-559)
- Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW., S. 568), zuletzt geändert durch Art. 1 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.



**Gemeinde Schwalmtal
Bebauungsplan Am/15,
6. Änderung**

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

____. Ausfertigung