

**RECHTSGRUNDLAGEN**  
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)  
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)  
 Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Plannutzungsplans (PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)  
 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666/SGV. NRW. 2023)  
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256)  
 Wasserrecht für 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.  
 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 Schwalmatal, Markt 20, 41366 Schwalmatal, Zimmer 209 während der Dienststunden eingesehen werden.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
**BAUPLANRECHTLICHE 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) gemäß § 1 (6) BauNVO sind nicht zulässig.  
**2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 und (2) BauGB)**  
 2.1. Die Wand- und Gebäudefronten sind in der Planzeichnung als Höchstmaße festgesetzt. Als Wandhöhe gilt die Höhendifferenz zwischen der fertig ausgebauten Straße, die an den Vorgarten angrenzt und dem Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der äußeren Dachhaut. Als Gebäudehöhe gilt die Höhendifferenz zwischen der fertig ausgebauten Straße, die an den Vorgarten angrenzt und dem obersten Gebäudeabschluss. Der Bezugspunkt ist dabei jeweils die gemittelte Höhe der Straße an der gebäudebesetzten Straßengrenzungslinie zwischen den Scheitelpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßengrenzungslinie.  
 2.2. Wird das Dachgeschoss als Staffelgeschoss ausgebildet, darf die Wandhöhe, abweichend von der textlichen Festsetzung Nr. 2.1, bis zur maximalen Gebäudehöhe von 9,5 m überschritten werden. Des Weiteren muss das Staffelgeschoss an der Erschließungsseite (zum Vorgarten) mindestens 2,0 m zurückspringen.  
**3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 BauNVO)**  
 Die Länge von Einzelhäusern darf höchstens 20,0 m betragen.  
**4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)**  
 4.1. Im seitlichen Grenzabstand von 3,0 m sind zu einer seitlichen Grundstücksgrenze bauliche Anlagen, Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 (8) ausgeschlossen, zulässig sind Stellplätze.  
 4.2. Die Festsetzung unter Punkt 4.1 gilt nicht für Doppelhäuser.  
 4.4. Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO, sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind in den in der Planzeichnung als Vorgärten gekennzeichneten Flächen unzulässig.  
**5. Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 51a LWG)**  
 5.1. Das auf den privaten Grundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist in die Niederschlagswasserkanalisation im öffentlichen Straßenraum einzuleiten.  
 5.2. Private Wegeflächen, Hofflächen, Zufahrten, Stellplätze und Terrassenflächen in den Wohngebieten und Wege in öffentlichen Grünflächen sind wasserdurchlässig herzustellen.  
**6. Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**  
 6.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen  
 Zum Schutz der rückwärtigen Außenwände in den Hausgärten der Wohngebäude entlang der Roermonder Straße sind an den mit  $\blacktriangle$ ,  $\blacktriangle$ ,  $\blacktriangle$  gekennzeichneten Grundstücksgrenzen in einem Abstand von 0,5 m über der vertikalen Verbleibhöhe Abschirmwände in einer Höhe von 2,2 m über der gemittelten Straßenhöhe der Roermonder Straße erforderlich. Die Abschirmwände müssen ein Schalldämmmaß von  $D_{L,w} > 24$  dB aufweisen. Auf den Bau dieser Abschirmwände oder die davon kann nur in den Abschnitten verzichtet werden, wo entlang der Roermonder Straße Gebäude oder Garagen mit mindestens gleicher Höhe errichtet werden. In diesem Fall sind die Abschirmwände an die Gebäude oder Garage lückenlos anzuschließen.  
 Die Abschirmwände sind hinsichtlich Material und Farbe mit dem Hauptbaukörper und/oder der angrenzenden Garage abzustimmen. Alternativ sind Gablenwände zulässig.  
 Die Abschirmwände sind straßenseitig punktförmig alle 2,0 m mit Efeu oder Wildem Wein zu bepflanzen. Die einzelnen Pflanzbeete müssen jeweils eine Größe mindestens von 0,25 m<sup>2</sup> aufweisen. Alternativ ist auch eine durchgängige heimische Laubbhecke zulässig. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen.  
 6.2 Passive Schallschutzmaßnahmen  
 Gemäß der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ergeben sich im Einwirkungsbereich der Roermonder Straße die Lärmpegelbereiche III und IV, die in der Planzeichnung gekennzeichnet sind. In diesen Bereichen gilt, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen von Außenbauten einschließlich der Fenster folgende bewertete Schalldämm-Maße  $R_{w,10}$  bzw nach Tab. 9 der DIN 4109 sind zu beachten).  

Lärmpegelbereich LPB	maßgeblicher Außenlärmpegel $L_{A,10}$ (dB)	Außenräume in Wohnungen, Überwachungs- und Aufenthaltsräume $R_{w,10}$ (dB)	Büro- und Aufenthaltsräume $R_{w,10}$ (dB)
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35

$R_{w,10}$  = bewertetes Bau-Schalldämm-Maß nach DIN 4109; Beiblatt 1, Abschn. 11, des gesamten Außenbauteils (Wand + Fenster + Rolllädenkasten + Lüftung + dgl.) Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern die Außenräume nach außen abschließen.  
 Für besonders ruhebedürftige Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster an lärmzugewandten Gebäudeseiten (Lärmpegelbereich III und höher) aufweisen, sind zusätzlich schalldämmte und möglichst motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen notwendig, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten. Das Eingangsrauschen der Lüfter darf in der Betriebsstufe mit ausreichender Luftzufuhr in einem möblierten Raum ( $A_0 = 10$  m<sup>2</sup>) nicht mehr als 30 dB(A) betragen. ( $A_0$  ist die äquivalente Schallschallsorptionsoberfläche eines Normraumes)  
 Von den Festsetzungen kann nur abgewichen werden, wenn aufgrund von aktiven Lärmschutzanlagen, Eigenabschirmungen ausgeführter Gebäudekörper u. dgl. nachweislich dauerhaft geringere maßgebliche Außenlärmpegel auftreten.  
**7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**  
 7.1 Obstwiese  
 In den Bereichen der öffentlichen Grünfläche mit der Kennzeichnung A1 sind mindestens 21 Obstbäume zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt ca. 10 m, der Mindestgrenzabstand 4 m. Die Pflanzqualität sind Hochstämme, Stammstärke mindestens 1,8 m. Zu verwenden sind die Obstarten Apfel, Birne, Pflaume und Süßkirsche. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend zu ersetzen. In der Fläche ist eine extensive, zweischürige Wiese (Mahd ca. 20.06. und 15.10. eines jeden Jahres) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten; das Mahgut ist in den ersten 5 Jahren abzuräumen.  
 7.2 Mahnwiese  
 Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Kennzeichnung A2 ist eine extensive, zweischürige Wiese (Mahd ca. 20.06. und 15.10. eines jeden Jahres) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten; das Mahgut ist in den ersten 5 Jahren abzuräumen.  
 7.3 Straßenbäume  
 Innerhalb der beiden öffentlichen Straßen ist im Bereich der Erschließungshilfe jeweils ein Alleebaum zu pflanzen. Die Größe der Baumscheibe sollte 5 m<sup>2</sup> betragen; bei einer Pflanzung im Straßenkörper ist je Baum ein unterirdischer Wurzelraum vom mindestens 12 m<sup>2</sup> herzustellen. Die Pflanzqualität beträgt mindestens Hochstamm, Stammumfang 18 - 20 cm. Die Baumpflanzungen sind mit einer der folgenden Baumarten I. Ordnung auszuführen:  
 Acer platanoides Spitzahorn, Acer pseudoplatanus Bergahorn, Tilia cordata Winterlinde, Tilia platyphyllos Sommerlinde, Quercus robur Stieleiche  
 Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend zu ersetzen.  
 7.4 Fläche für die Niederschlagswasserentsorgung  
 Alle Flächen außerhalb der Sohl- und Böschungsbereiche des Versickerungsbeckens und des Absetzbeckens sowie notwendiger Zufahrten sind mit geeignetem Saatgut aus Gräsern und Kräutern einzusäen und als extensive, zweischürige Mahnwiese (Mahd ca. 20.06. und 15.10. eines jeden Jahres) dauerhaft zu unterhalten; in Böschungen und teilweise überstauten Bereichen sind engere Pflegeabstände zulässig, sofern technische Belange dies erfordern. In den ersten 5 Jahren der Pflege ist das Mahgut abzusammeln, um eine Ausagerung des Standortes zu initiieren.  
 Zuanlagen sind in geeigneter Weise zu begrünen (Efeu, Wilder Wein, Kletterich).

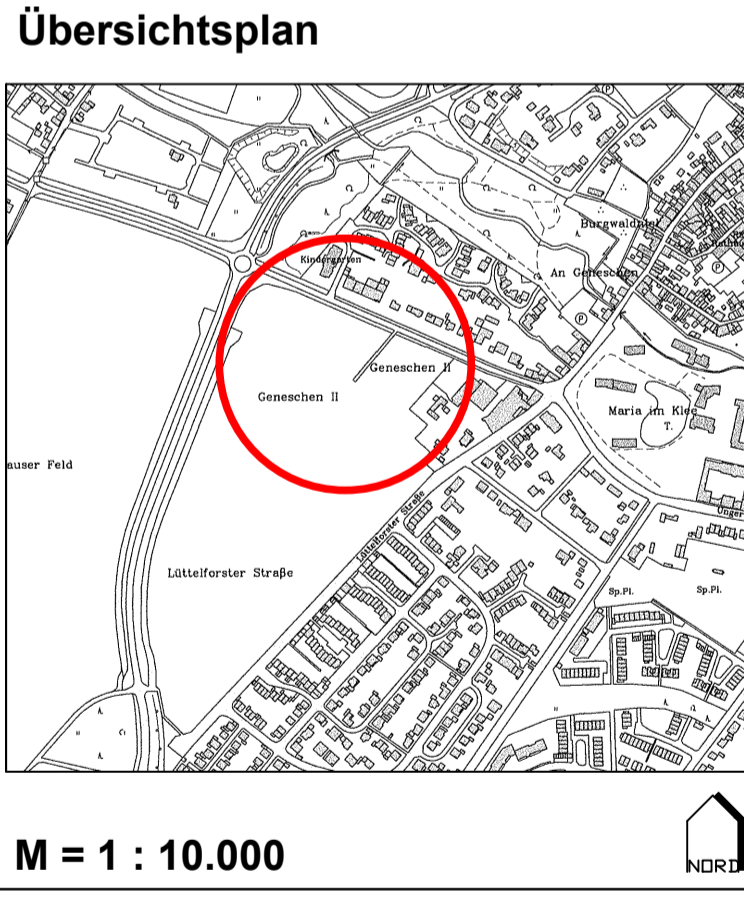
**GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)**  
**1. Einfriedungen**  
 1.1. Einfriedungen auf den Baugrundstücken sind, mit Ausnahme der Schallschutzmaßnahmen gemäß § 6.1, nur bis zu einer Höhe von 1,7 m zulässig. Zäune und Tore sind nur transparent (mit einem Materialanteil von maximal 20%) zulässig. Hecken sind ebenfalls zulässig.  
 1.2. Zur Abschirmung 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.  
**HINWEISE**  
 Bodenkennmerkmale  
 Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde sind diese der Gemeinde Schwalmatal als Untere Denkmalsbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodenkennmerkmale, Außenstelle Xanten unverzüglich anzuzeigen. (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW) Bodenkennmerkmale 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 Bauen in deutschen Erdbebengebieten - Fassung April 2005) befindet sich das Plangebiet in Erdbebenzone 1 in der Untergrundklasse S.  
 Artenschutz  
 Die Baurealmachung des Plangebietes sollte möglichst innerhalb der gesetzlich erlaubten Zeiträume von Anfang Oktober bis Ende Februar 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 Ausstieg der Jungvögel abzuwarten.  
 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 abzusichern.  
 Tragfähigkeit des Bodens  
 Die Bodenkarte NRW, Blatt 4702 Nettetal weist für den gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB im Plan als Fläche bei denen die Bebauung besonderen Anforderungen erforderlich sind gekennzeichneten Teilbereich kolluviale (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.  
 Grundwasser  
 Das Plangebiet ist durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohltagelagerbaus betroffen, wodurch es zu Grundwasserbeeinflussungen kommen kann.

**VERFAHREN**  
 Es wird bescheinigt, daß 1. Die Darstellung mit dem amtlichen Kataster nachweis (Stand 12.03.2013) übereinstimmt und 2. Die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.  
 Viersen, den 30.08.2013 gez. Dipl.-Ing. Scholl ObvI Siegel  
 Der Rat der Gemeinde Schwalmatal stimmte am 24.09.2013 dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung zu und beschloß die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB.  
 Schwalmatal, den 27.09.2013 i. V.  
 gez. Gathier Siegel  
 Diese Bebauungsplanänderung mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB nach örtlicher Bekanntmachung vom 26.09.2013 in der Zeit vom 07.10.2013 bis einschließlich 08.11.2013 öffentlich ausgelegen.  
 Schwalmatal, den 13.11.2013 i. V.  
 gez. Gathier Siegel  
 Diese Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO am 10.12.2013 vom Rat der Gemeinde Schwalmatal als Satzung beschlossen.  
 Schwalmatal, den 11.12.2013 i. V.  
 gez. Gathier Siegel  
 Der Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Schwalmatal vom 10.12.2013 wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 06.02.2014 örtlich bekanntgemacht.  
 In dieser Bekanntmachung wurde auf die Vorschriften der §§ 44 (3) Satz 1, 2 und (4) sowie 215 (1) BauGB und § 7 (6) GO hingewiesen.  
 Die Bebauungsplanänderung hat am 07.02.2014 Rechtskraft erlangt.  
 Schwalmatal, den 07.02.2014 i. V.  
 gez. Gathier Siegel

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauNVO)**  
**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)  
**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)**  
**GRZ 0,4** Grundflächenzahl  
**GFZ 0,8** Geschossflächenzahl  
**II** Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)  
**Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**  
**WH** Wandhöhe (als Höchstmaß)  
**GH** Gebäuhöhe (als Höchstmaß)  
**Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**  
**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser  
**Baugrenze**

**Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**  
**V** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
**V** Verkehrsbenutzter Bereich  
**Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**  
**A1** Flächen für Ausgleichsmaßnahmen  
**Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetz (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)**  
**LPB III** z. B. Lärmpegelbereich III  
**▲▲▲** Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen hier: Abschirmwand gemäß Festsetzung Nr. 6  
**Sonstige Pflanzzeichen**  
**Kennzeichnung**  
**■** Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

**WA II**  
 GRZ 0,4  
 GFZ 0,8  
 WH 6,5 m  
 GH 9,5 m  
 ED



**Gemeinde Schwalmatal**  
**Bebauungsplan Wa/60**  
**"Roermonder Straße"**  
 \_\_\_\_\_ Ausfertigung