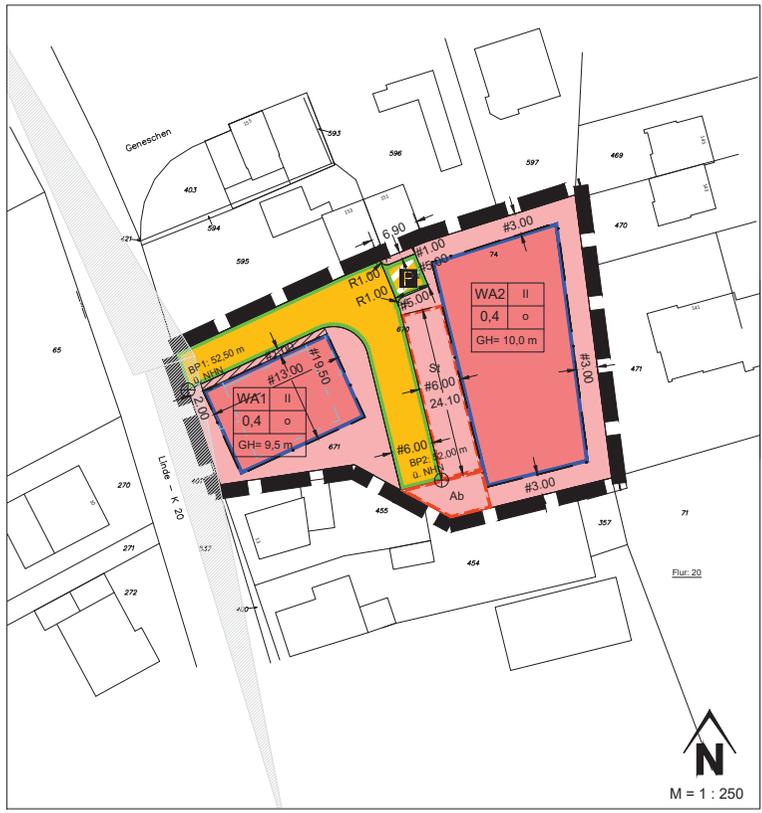


Rechtsgrundlagen
Baugesetz (BauZG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
Vorbereitung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3198) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1602)
Vorbereitung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Durchführung der Planverfahren (Planverfahrenverordnung - PlanVfV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 1591) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1602)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3198) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1602)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW) vom 21. Juli 2018 (GV NRW S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV NRW S. 108)
Gemeinschaftsplanung für das Land Nordrhein-Westfalen (GV NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2004 (GV NRW S. 686) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV NRW S. 400)
Planungsmaßnahmenverordnung vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 3541) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2022 (BGBl. I S. 353)
Es wird beachtet, dass 1. Die Darstellung mit dem amtlichen Katasteramt (Stand:), übereinstimmt und 2. Die Festlegung der städtebaulichen Planung genehmigt eindeutig ist.
den dem OVI Siegel
Der Ausschuss für Planung, Baun und Verkehr der Gemeinde Schwalmtal stimmt mit diesem Bauplan mit Begründung und bestätigte die öffentliche Auslegung gemäß § 3 i. V. m. BauZG.
Schwalmtal, den
Bürgermeister
Dieser Bauplan wurde mit Begründung mit gemäß § 3 (2) BauZG nach öffentlicher Bekanntmachung von in der Zeit vom bis öffentlich ausliegen.
Schwalmtal, den
Bürgermeister
Der Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Schwalmtal vom wurde gemäß § 10 BauZG in BauZG am öffentlich bekanntgemacht. In dieser Bekanntmachung wurde auf die Vorschriften der §§ 44 (3) Satz 2 und 45 (3) BauZG und § 7 (3) GO hingewiesen.
den den Rechtsstadt
Schwalmtal, den
Bürgermeister



Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZG)**
In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 und WA2 sind die nachfolgenden Ausnahmen i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstelle
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauZG)**
2.1 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH). Die zulässige Höhe ist die Differenz zwischen deren Höhenlage und der Höhenlage des Grundpunktes.
2.2 Innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes“ WA1 ist der in der Platzanweisung festgesetzte Höhenoberzungspunkt.
2.3 Innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes“ WA2 ist der Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen der in der Platzanweisung festgesetzte Höhenoberzungspunkt.
2.4 Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als der höchste Punkt der Dachdeckung über der Ausbildung einer Attika und die Gebäudehöhe (GH) definiert als der höchste Punkt der Attika.
2.5 Innerhalb der „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes“ darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe durch technische Aufbauten wie z.B. PV-Anlagen um maximal 1,50 m überschritten werden. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugrundeliegenden Dachtafel aufweisen.
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Abfallbeseitigungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauZG i. V. m. § 12 Abs. 1 und § 14 BauNVO)**
3.1 Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
3.2 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Stellplätze“ zulässig.
3.3 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Abfallbeseitigungsfläche“ sind die gemeindlichen Abfallbeseitigungsanlagen aufzuführen. Die Leistung der Abfallbeseitigungsfläche erfolgt an der Kreisstraße LK 20) außerhalb des Straßenzuges.
- Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauZG)**
4.1 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.
4.2 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 sind je Wohngebäude höchstens 8 Wohnungen zulässig.
4.3 Doppelhaushalten, Reihemittelhäuser und Reihendoppelhäuser geben jeweils als ein Wohngebäude.
5. **Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauZG i. V. m. § 44 LWJ NRW)**
5.1 Das auf den privaten Grundstücken anfallende, unbelastete Oberflächenwasser von Dachflächen im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 ist in die öffentliche Kanalisation in der Straße Lintke einzuleiten.
5.2 Das auf den privaten Grundstücken anfallende, unbelastete Oberflächenwasser von Dachflächen im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 ist innerhalb der privaten Grundstücksflächen zu verankern.
5.3 Private Wegflächen, Hofflächen, Zufahrten, Stellplätze und Terrassenflächen sind wasserundurchlässig (z.B. in wassergebundener Bauweise, mit Rasengittersteinen, Drainageflur oder wasserundurchlässigen Ergussmaterial) herzustellen.
6. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauZG)**
In räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Stein-, Kies-, Splitt- und Schotterböden oder -schichten auszusagen. Stein-, Kies-, Splitt- und Schotterböden werden definiert als zusammenhängende Flächen, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10% bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-, Kies-, Splitt- und Schotterböden, wenn auf den Erdbau von Wiesen, Feldern oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Ausgenommen sind Spitzschuttschichten entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird, sowie Zufahrten und Wegflächen.

Sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauZG)

- In räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die Dachflächen von Flachdächern und fach geneigte Dächer innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 20 % der nutzbaren Dachfläche mit Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien auszurüsten.
- Flachdächer und fach geneigte Dächer werden definiert als Dachflächen mit einer maximalen Neigung von 12 Grad. Die Dachfläche wird definiert als die gesamte Fläche bis zu der äußeren Kanten des Daches bzw. aller Dächer (in der von Gebäuden und baulichen Anlagen. Die nutzbare Dachfläche wird definiert als derjenige Teil der Dachfläche, der aus technischen und wirtschaftlichen Gründen für die Nutzung von Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien verwendet werden kann.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauZG)**
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten im Sinne dieses Bebauungsplanes unverputzte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z.B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Geizweiden). Die Regelungen unter 6. bleiben hiervon unberührt.
- Bauordnungsgemäße und gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauZG i. V. m. § 89 BauO NRW)**
9.1 Die von „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 erstellten Flächen werden von dem Zweck zur Einleitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Abwasseranlage gemäß § 8 der Satzung der Schwalmkreise Anstalt des öffentlichen Rechts über die Beseitigung von Abwasser, die Erhebung von Abwassergebühren, den Kostenersatz für Grundwasserentnahmeanlagen und die Entsorgung des Abfalles von Grundwasserentnahmeanlagen (Abwasserbeseitigungsatzung der Gemeinde Schwalmtal vom 18.03.2015 in der Fassung der 2. Änderungsatzung vom 12.12.2019) befreit.
9.2 Innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes“ WA1 sind Doppelhaushälften mit gleicher Dachform, Dachneigungen, Trauf- und Firsthöhe, Dachdeckung und Fassadenmaterialien auszuführen.
9.3 Entlang der öffentlichen Verkehrswege sind innerhalb der nachrichtlich abgrenzten „Stichtreiecke“ dürfen Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie jegliche bauliche Anlagen, Einfriedungen, Hecken, Strauchwerk und sonstige Anlagen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der festgesetzte Höhenoberzungspunkt P1.
9.4 Die Vorgartenbereiche (ohne zeichnerische Festsetzung „Vorgartenbereich“) sind mit Ausnahme der notwendigen Zuwegung zur Haustür sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen oder Carports unverputzt zu bebauen.
9.5 In den in der Platzanweisung gekennzeichneten Vorgartenbereichen sind als Einfriedungen nur Hecken und Zäune in Höhe von 0,8 m zulässig. Zäune und Tore sind nur transparent (mit einem Materialanteil von max. 20%) zulässig. Mauern sind unzulässig.
9.6 An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen auf den Baugrundsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Zäune und Tore sind hierbei nur transparent (mit einem Materialanteil von max. 20%) zulässig. Mauern sind unzulässig.
9.7 Für Hecken sind nur einseitige Gebölze gemäß der nachfolgenden Pflanzenliste zulässig. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Flanzliste A: Sträucher	Flanzliste B: Bäume i. Ordnung
Schneeball Viburnum opulus	Vogelkirsche Prunus avium
Hassel Corylus avellana	Birne Malus domestica
Weißdorn Crataegus monogyna	Reisbuche Fraxinus excelsior
Pflaumenblüten Euryomyia europaeus	Parasitäre Robinie Robinia pseudoacacia
Hainbühlchen Cornus sanguinea	Parasitäre Robinie Robinia pseudoacacia
Faulbaum Rhamnus frangula	Parasitäre Robinie Robinia pseudoacacia
Schlehe Prunus spinosa	Parasitäre Robinie Robinia pseudoacacia
Hornortie Rose carolina	Parasitäre Robinie Robinia pseudoacacia

9.8 Sofern die Dachflächen von Flachdächern und fach geneigte Dächer nicht durch Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien überdeckt sind, sind diese mit einer gerundeten Dachbegrenzung auszurüsten. Die Dachbegrenzung ist mit mindestens 12 cm dicken Schicht aus wasserundurchlässigen Materialien zu versehen, externer mit sandtragfähigen Stauden und Gräsern zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Kombination von Dachbegrenzung und Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien ist möglich. Dabei sind die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie aufwendigster über einer gerundeten Dachbegrenzung zu installieren.

Hinweise

- Bauzeitregelung**
Eine Betriebszeit von Einzelobjekten ist nie vollständig auszuschließen, da es sich um kleine, unartige Tiere handelt. Die Erschließung der Fläche und alle Bodenarbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeit, also von September bis Februar, beginnen. Sofern dies nicht möglich ist, müssen Brutnester entfernt oder durch eine Begrenzung vor dem Beginn der Arbeiten ausgeschlossen werden.
- Funk von Vogelbruten oder nicht selbständige Jungvögel**
Sollten bei Arbeiten Vogelbruten oder nicht selbständige Jungvögel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen und Maßnahmen zum Schutz der Brut zu ergreifen.
- Schutz von bestehenden Gehäusen**
Räumlich störende Gebölze (zwei Stücker im Osten sowie Brombeeren im Süden) sind durch geeignete Maßnahmen zu schützen und während der Brutzeit (Mai bis September) möglichst wenig zu beeinträchtigen, sofern Brutnester ausgeschlossen werden können.
- Beleuchtung auf der Baustelle und im öffentlichen Straßenraum**
Bei der Beleuchtung der Baustelle muss v.a. im Sommerhalbjahr auf helle (weiße) Lampen mit hohem UV-Anteil verzichtet werden, da sie Insekten anlocken und töten können und nachtaktive Wirbeltiere (v.a. Eulen und Fledermäuse) abstrahlen. V.a. eine weit reichende horizontale Beleuchtung muss vermieden werden. Auch die fertiggestellten Gebäude und die Gärten sollten so beleuchtet werden, dass keine weit reichende horizontale Beleuchtung in Richtung benachbarten Grundstücken stattfindet.
- Nistkästen**
Es wird erregert für nicht planungsrelevante Vogelarten (Hals-Blöckerler) Nistkästen und für Fledermäuse Quartiere an den Neubauten zu schaffen (Höhlerlöcher oder Kästen vor der Fassade), da derzeit Abbrüche und energetische Sanierungen in großer Zahl und meist ohne Ersatz Lebensstätten im Siedlungsbereich verlieren gehen.
- Wasserrechtliche Erlaubnis**
Eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG ist bei der zuständigen Wasserbehörde des Kreises Viersen zu beantragen. Dabei sollten die nachfolgenden Punkte a) und b) jeweils Fall beachtet werden:
a) Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a des Landeswassergesetzes (LWVG) oder Minderstrom für Umwelt, Raumordnung und Landschaft vom 18.05.1995.
b) Anforderungen an die Niederschlagswasserentwässerung im Trennverfahren (RUE) d. Minderstrom für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 26.05.2004).
- Flurnah Grundwasserstände**
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches können flurnah Grundwasserstände auftreten.
- Bergrub**
Der räumliche Geltungsbereich liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksterrain „Am St. Anton 1“ im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Sitzwegweg 2 in 50935 Köln.
- Straßenbaumaßnahmen**
Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorgelegten Unterlagen von durch Straßenausbauarbeiten oder Braunkohlebergbau bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Absenkung sowie der Wiederanstieg des Grundwasserstandes sind nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Hierdurch bedingte Bodenbewegungen und Schäden an der Tageliebfläche können nicht ausgeschlossen werden und sollen bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.
- Erdebebengefährdung**
Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergroßflächen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 1 in der Untergroßzone „Z“ (Gebiete außer Beckenstrukturen mit mäßiger Regenwirkung). DIN 4149:2005 wurde durch den Regenerster zurückgezogen und durch die Teile 1, 1NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungskriterie, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5, Gründungen, Stahlbauwerke 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 jeweils entsprechenden Bedeutungsbeurteilung wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc.
- Veränderung von Mutterboden**
Nach § 202 Bauplan in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Entlochung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwehung zu schützen. Er ist vorwiegend im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
WA1 Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung
GH: maximale Gebäudehöhe
0,4: Grundflächenzahl (GFZ)
GH: Zahl der Vollgeschosse ab Hochstuhl
- Bauweise, Baustufen, Baugängen
B: Baugang
B1: B1
B2: B2
B3: B3
B4: B4
B5: B5
B6: B6
B7: B7
B8: B8
B9: B9
B10: B10
B11: B11
B12: B12
B13: B13
B14: B14
B15: B15
B16: B16
B17: B17
B18: B18
B19: B19
B20: B20
B21: B21
B22: B22
B23: B23
B24: B24
B25: B25
B26: B26
B27: B27
B28: B28
B29: B29
B30: B30
B31: B31
B32: B32
B33: B33
B34: B34
B35: B35
B36: B36
B37: B37
B38: B38
B39: B39
B40: B40
B41: B41
B42: B42
B43: B43
B44: B44
B45: B45
B46: B46
B47: B47
B48: B48
B49: B49
B50: B50
B51: B51
B52: B52
B53: B53
B54: B54
B55: B55
B56: B56
B57: B57
B58: B58
B59: B59
B60: B60
B61: B61
B62: B62
B63: B63
B64: B64
B65: B65
B66: B66
B67: B67
B68: B68
B69: B69
B70: B70
B71: B71
B72: B72
B73: B73
B74: B74
B75: B75
B76: B76
B77: B77
B78: B78
B79: B79
B80: B80
B81: B81
B82: B82
B83: B83
B84: B84
B85: B85
B86: B86
B87: B87
B88: B88
B89: B89
B90: B90
B91: B91
B92: B92
B93: B93
B94: B94
B95: B95
B96: B96
B97: B97
B98: B98
B99: B99
B100: B100
- Verkehrsfähigen
Stellenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Dachflächenparkplätze
Öffentliche Parkplätze
5. Sonstige Planzeichen
Flächen für Parkplätze und für Abfallbeseitigungsfläche
Abfallbeseitigungsfläche
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans
Vorgartenbereich

Nachrichtliche Übernahme

unveränderliche Legende Vermessungsangaben Bemessung

Übersichtsplan

M = ohne Maßstab

Gemeinde Schwalmtal
Bebauungsplan Am/40
"Linde"
Ausfertigung