

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Zum Bebauungsplan Am/40

„Linde“



Gemeinde Schwalmtal – Ortslage Linde

Mai 2022

## IMPRESSUM

Auftraggeber:

**Marc Rudolph und Jessica Rudolph**  
Quartelsweg 4a  
41366 Schwalmtal

Verfasser:

**VDH Projektmanagement GmbH**  
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz  
**T** 02431 – 97 31 80  
**F** 02431 – 97 31 820  
**E** info@vdh.com  
**W** www.vdh.com



i.A. M.Sc. Sebastian Schütt



i.A. B.Sc. David Giang

Projektnummer: 20-103

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

## 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 und WA2 sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbe
- Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

## 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

- 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 Bezugspunktes.
- 2.2 Innerhalb des "Allgemeinen Wohngebietes" WA1 ist der Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen der in die Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt BP1.
- 2.3 Innerhalb des "Allgemeinen Wohngebietes" WA2 ist der Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen der in die Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt BP2.
- 2.4 Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als der höchste Punkt der Dacheindeckung. Bei der Ausbildung einer Attika wird die Gebäudehöhe (GH) definiert als der höchste Punkt der Attika.
- 2.5 Innerhalb der "Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des 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 zugeordneten Dachkante aufweisen.

## 3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Abfallbeseitigungsgefäße

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)

- 3.1 Garagen und überdachte 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 Abfallbeseitigungsgefäße" sind die gemeindlichen Abfallbeseitigungsgefäße aufzustellen. Die Leerung der Abfallbeseitigungsgefäße erfolgt an der Kreisstraße Linde (K 20) außerhalb des Sichtdreieckes.

## 4. Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 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 Doppelhaushälften, Reihenmittelhäuser und Reihenhäuser gelten jeweils als ein Wohngebäude.

## 5. Beseitigung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 44 LWG NRW)

- 5.1 Das auf den privaten Grundstücken anfallende, unbelastete Oberflächenwasser von Dachflächen im "Allgemeinen Wohngebiet" WA1 ist in das öffentliche Kanalnetz in der Straße Linde einzuleiten.  
5.2 Das auf den privaten Grundstücken anfallende, unbelastete Oberflächenwasser von Dachflächen im "Allgemeinen Wohngebiet" WA2 ist innerhalb der privaten Grundstücksflächen zu versickern.  
5.3 Private Wegeflächen, Hofflächen, Zufahrten, Stellplätze und Terrassenflächen sind wasserdurchlässig (z.B. in wassergebundener Bauweise, mit Rasengittersteinen, Drainpflaster oder wasserdurchlässigem Fugenmaterial) herzustellen.

## 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten werden definiert als zusammenhängende Flächen, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10% bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird, sowie Zufahrten und Wegeflächen.

## 7. Sonstige technischen Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

- 7.1 Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die Dachflächen von Flachdächern und flach geneigte Dächer zu mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche mit Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien auszustatten.  
7.2 Flachdächer und flach geneigte Dächer werden definiert als Dachformen mit einer maximalen Neigung von 12 Grad. Die Dachfläche wird definiert als die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m<sup>2</sup>) 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.

## 8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbauten 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 unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z.B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen). Die Regelungen unter 6. bleiben hiervon unberührt.

## 9. Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

- 9.1 Die vom „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 erfassten Flächen werden von dem Zwang zur Einleitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Abwasseranlage gemäß § 8 der Satzung der Schwalmatalwerke Anstalt des öffentlichen Rechts über die Beseitigung von Abwasser, die Erhebung von Abwassergebühren, den Kostenersatz für Grundstücksanschlüsse und die Entsorgung des Inhaltes von Grundstücksentwässerungsanlagen -Abwasserbeseitigungssatzung- der Gemeinde Schwalmatal vom 18.03.2015 in der Fassung der 2. Änderungssatzung vom 12.12.2019 befreit.
- 9.2 Innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes“ WA1 sind Doppelhauseinheiten mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterial auszuführen.
- 9.3 Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Linde sowie innerhalb der nachrichtlich übernommenen „Sichtdreiecke“ dürfen Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie jegliche baulichen Anlagen, Einfriedungen, Hecken, Strauchwerk und sonstige Anpflanzungen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der festgesetzte Höhenbezugspunkt BP1.
- 9.4 Die Vorgartenbereiche (siehe zeichnerische Festsetzung "Vorgartenbereiche") sind mit Ausnahme der notwendigen Zuwegung zur Haustür sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen oder Carports unversiegelt zu belassen.
- 9.5 In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenbereiche sind als Einfriedungen nur Hecken und Zäune in Höhe von 0,5 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 Baugrundstücken nur bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Zäune und Tore sind hierbei nur transparent nach dem vorgenannten Materialanteil zulässig. Mauern sind unzulässig.
- 9.7 Für Hecken sind nur einheimischen Gehölze gemäß der nachfolgenden Pflanzlisten zulässig. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen:

Pflanzliste A: Sträucher		Pflanzliste B: Bäume II. Ordnung	
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Paffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>		
Faulbaum	<i>Rahmnus frangula</i>		
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>		
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>		

Tabelle 1: Pflanzliste A und B

- 9.8 Sofern die Dachflächen von Flachdächern und flach geneigte Dächer nicht durch Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien überdeckt sind, sind diese mit einer ganzflächigen Dachbegrünung auszuführen. Die Dachbegrünung ist mit mindestens 12 cm dicken Schicht durchwurzelbarem Substrataufbau zu versehen, extensiv mit standortangepassten Stauden und Gräsern zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien ist möglich. Dabei sind die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie aufgeständert über einer ganzflächigen Dachbegrünung zu installieren.

## HINWEISE

### 1. Bauzeitenregelung

*Eine Betroffenheit von Singvögeln ist nie vollständig auszuschließen, da es sich um kleine, unauffällige 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 Bruten verhindert oder durch eine Begehung vor dem Beginn der Arbeiten ausgeschlossen werden.*

### 2. Fund 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.*

### 3. Schutz von bestehenden Gehölzen

*Randlich stehende Gehölze (zwei Sträucher im Osten sowie Brombeeren im Süden) sind durch geeignete Maßnahmen zu schützen und während der Brutzeit (März bis September) möglichst wenig zu beunruhigen, sofern Bruten nicht ausgeschlossen werden können.*

### 4. 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) abschrecken. 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 Gartenflächen stattfindet.*

### 5. Nistkästen

*Es wird angeregt, für nicht planungsrelevante Vogelarten (Halb-/Höhlenbrüter) Niststätten und für Fledermäuse Quartiere an den Neubauten zu schaffen (Höhlensteine oder Kästen vor der Fassade), da derzeit durch Abbrüche und (energetische) Sanierungen in großer Zahl und meist ohne Ersatz Lebensstätten im Siedlungsbereich verloren gehen.*

### 6. 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) in jedem Fall beachtet werden:*

*a) Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a des Landeswassergesetzes (alt) (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998),*

*b) Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 26.05.2004).*

### 7. Flurnahe Grundwasserstände

*Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs können flurnahe Grundwasserstände auftreten.*

### 8. Bergbau

*Der räumliche Geltungsbereich liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Amern St. Anton 1“ im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.*

### 9. Sumpfungsmaßnahmen

*Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung sowie der Wiederanstieg des Grundwassers sind nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Hierdurch bedingte Bodenbewegungen und Schäden an der Tagesoberfläche können nicht ausgeschlossen werden und sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.*

10. *Erdbebengefährdung*

*Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 1 in der Untergrundklasse „S“ (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung). DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, 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 jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc.*

11. *Verwendung von Mutterboden*

*Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.*

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) 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)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)
- Planungssicherstellungsgesetz vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353)