

SO
Wochenendhausgebiet
GRZ 0,2

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Sondergebiet (SO) „Wochenendhausgebiet“ gemäß § 10 BauNVO
 Das gemäß § 10 BauNVO festgesetzte Sondergebiet dient gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO folgender Zweckbestimmung und Art der Nutzung: Wochenendhausgebiet.
 Das Wochenendhausgebiet dient zum Zweck der Erholung ausschließlich dem zeitlich begrenzten Freizeitwohnen in Wochenendhäusern.
 Zulässig sind Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen, die mit der Zweckbestimmung des Sondergebietes verbunden sind, insbesondere Wochenendhäuser und ihre Nebenanlagen.
 Nebenanlagen im Sinne dieser Festsetzung sind:
 * Garagen und Stellplätze, Geräteschuppen
 * Bootshäuser und Bootssteg
 * Terrassen

2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO
2.1 Grundfläche (GR)
 Die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Grundfläche gilt ausschließlich für bauliche Anlagen gem. § 19 (2) BauNVO (Hauptgebäude). Ausnahmsweise darf die festgesetzte Grundfläche bis zu einer maximalen Grundfläche von 110 m² überschritten werden, wenn die Grundflächenzahl (GRZ) für das jeweilige Baugrundstück 0,1 nicht überschreitet.
2.2 Grundflächenzahl (GRZ)
 Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 (4) BauNVO durch die Grundflächen von Zufahrten, Zuwegungen und sonstigen versiegelten Flächen um 50% überschritten werden. Die unter Punkt 1 definierten Nebenanlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind von der Überschreitungsmöglichkeit ausdrücklich ausgenommen.
3 Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.
4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 20 BauGB
 Die als Uferbereich dargestellte Fläche (Teilfläche der Wasserfläche und des Sondergebietes) darf baulich nur unter der Maßgabe der folgenden Absätze in Anspruch genommen werden:
 Innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Uferbereichs ist eine Ufersicherung grundsätzlich nur in ingenieurbioologischer (Faschinen, Totholz, sukzessive Begrünung etc.) oder kombinierter ingenieurbioologischer (z.B. Einsatz von Wasserbausteinen unterhalb der Wasserlinie) Bauweise durchzuführen. Es sind standortgerechte Uferhochstaudensäume, Ufergehölze und Röhrichtflächen zu installieren und zu entwickeln. Vorhandene heimische Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, abgängige heimische Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
 Innerhalb des im Plan dargestellten Uferbereichs ist je bebautem Grundstück, das direkt an die Wasserfläche angrenzt ein Steg zulässig. Stege sind in Holzbauweise auszuführen oder aus Gitterrosten herzustellen. Stege dürfen maximal eine Grundfläche von 15 qm haben. Die Tiefe der Steganlage (der Abstand von der Uferlinie) darf 6 m nicht überschreiten. Die Steganlage darf im Bereich der ersten 2 m vom Ufer aus gemessen, die Breite von 1 m nicht überschreiten. (siehe Beispiele "mögliche Stegformen")
 Im gesamten Sondergebiet sind befestigte Flächen wie z.B. Terrassen, Stellplätze und Wege wasserundurchlässig herzustellen. Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind grünlich zu gestalten. Es sind ausschließlich heimische Gehölze zu verwenden.
5 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
 Im gesamten Sondergebiet sind vorhandene Bäume und Sträucher gemäß der folgenden Definition dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen:
 Geschützt sind alle Bäume (Gehölzpflanzen), die einen Stammumfang von mehr als 80 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden haben, sowie ihr ober- und unterirdischer Lebensraum (Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich). Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz maßgebend. Abweichend hiervon fallen alle Koniferen und Säulenzypressen sowie alle Obstbäume mit einem Kronenansatz unter 1,60 m nicht unter den Schutz dieser Festsetzung. Hiervon unberührt bleiben Walnussbäume und ESKASTANIEN. Mehrstammige Bäume sind geschützt, sofern mindestens zwei Einzelstämme in 1 m Höhe über dem Erdboden einen Umfang von 50 cm und mehr haben.
 Baumreihen und Baumgruppen unterliegen dem Schutz dieser Festsetzung, wenn mindestens drei Bäume in 1 m Höhe über dem Erdboden einen Stammumfang von mehr als 50 cm haben. In diesen Baumreihen und Baumgruppen sind alle Bäume geschützt, die einen Stammumfang von mindestens 30 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden haben.

FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

Einfriedigungen
 Grundstückeinfriedigungen in Form von Mauern (außer Stützmauern bis 90 cm Höhe) oder undurchsichtigen Zäunen sind im Sondergebiet nicht zulässig. Als Einfriedigungen sind ausschließlich lebende Hecken aus heimischen Gehölzen oder Drahtzäune/Stabgitterzäune in Verbindung mit Hecken zulässig. Zäune und Hecken dürfen die Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

Dachformen
 Es sind ausschließlich Flachdächer und Dächer bis 25 Grad Dachneigung zulässig.

Hinweise
Niederschlagswasser
 Im Sondergebiet ist anfallendes, unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen dem Hariksee zuzuführen. Die dafür notwendige wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Viersen zu beantragen.
Erdbebenzone
 Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in der Erdbebenzone 1 mit der Unterklasse S (5 = Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mäßiger Sedimentfüllung) gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006) und der Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005) liegt. Die DIN 4149 ist zu beachten.

Baugrund
 Das Plangebiet liegt in einem Ausbereich und Niedermoorgebiet. Wegen der Bodenverhältnisse sind bei der Bauwerkgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau), der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

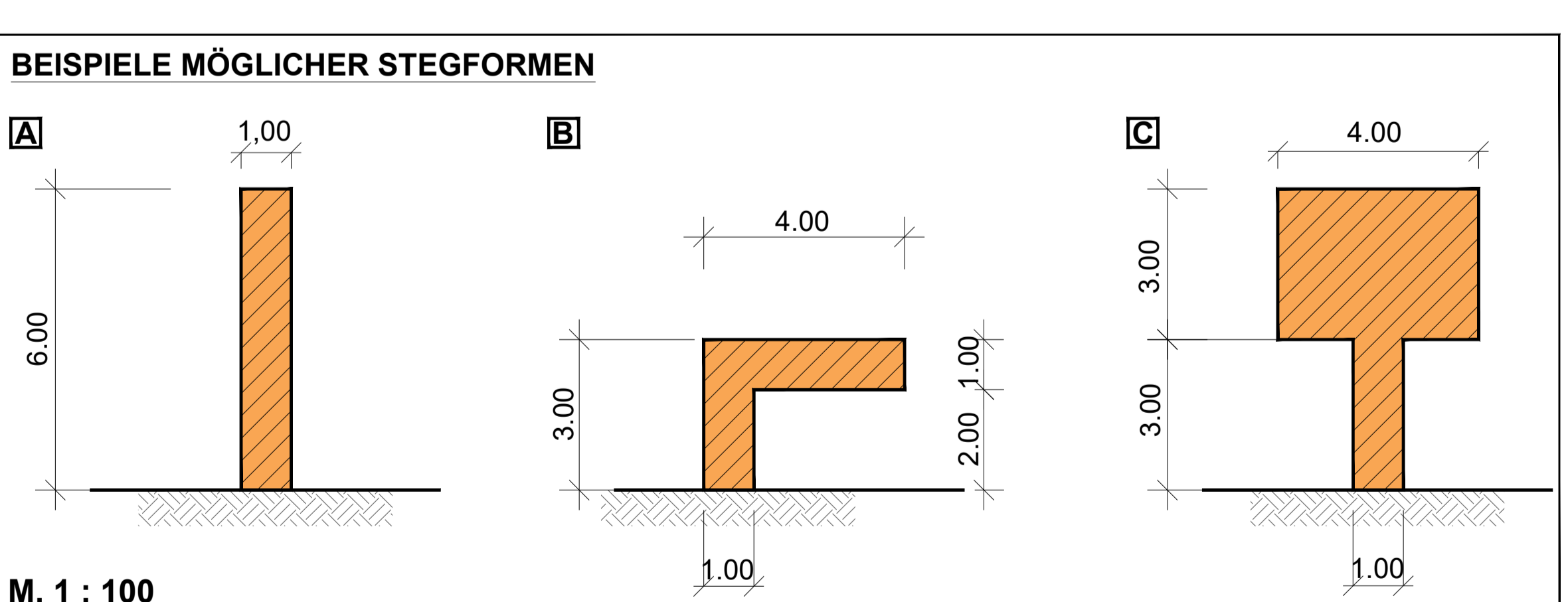
Grundwasser
 Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abschlagsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabsichtungen" zu beachten.

Bodenschutz / Sumpfungmaßnahmen
 Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verfallenen Bergwerkfeld "Amern St. Anton 2" und über dem auf Kohlenwasserstoffe verfallenen "Rheinland" (zu gewerblichen Zwecken). Eigentümern des Bergwerkfeldes "Amern St. Anton 2" ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Stütgenweg 2 in 50935 Köln. Inhaberin der Erlaubnis "Rheinland" ist die Winterthal Holding GmbH, Friedrich-Ebert-Str. 160 in 34119 Kaarst. Einschränkungen für eine Bebauung oder für Bauvorhaben ergeben sich hierdurch nicht. Bergbauliche Tätigkeiten sind bisher nicht erfolgt und nicht geplant.
 Das Plangebiet ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohleabbauwerke, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.
 Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohleabbau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese sollten bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagisoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollen bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Überschwemmungsgebiet
 Unter den Voraussetzungen des § 78 Abs. 3 WHG können die Einrichtung und Erweiterung baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet wasserrechtlich genehmigt werden. Die wasserrechtliche Genehmigung ist bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Viersen zu beantragen.

Steganlagen
 Für bereits vorhandene Steganlagen sind entsprechend wasserrechtliche Genehmigungen gemäß § 98 WHG in Verbindung mit § 99 LWG zu beantragen. Alle neu zu errichtenden baulichen Anlagen innerhalb eines Bereiches von 3,0 m Abstand zur Böschungserde oder außerhalb des Uferbereichs, bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 96 WHG in Verbindung mit § 99 LWG. Darunter fallen auch Böschungssicherungen, Pfisterflächen und Anplätzen.

Bäume
 Anträge für die Fällung von Bäumen sind an die Gemeinde Schwalmtal zu richten.



Artenschutz
 Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten sind folgenden Artenschutzmaßnahmen zu beschließen:
 - Zum Schutz von vorgehenden (nicht planungsrelevanten) Brutvogelarten (und ggf. auch Fledermausen während der Jungenaufzucht) sind alle Rodungsarbeiten und Fällungen außerhalb der Brut- und Setzzeiten, die von 01. März bis zum 30. September dauern (§ 64 (1,2) Landschaftsgesetz NRW 2007), durchzuführen. Die Fällung von Höhlenbäumen ist zum Schutz winterschlafender Fledermausen in einer frostfreien Periode (außerhalb der Brut- und Setzzeiten) durchzuführen.
 - Vor der Fällung sind alle betroffenen Bäume (u. U. im unbaubaren Zustand) auf das Vorkommen von Baumhöhlen zu untersuchen. Sollte eine Beurteilung der Baumhöhlen vom Boden aus nicht möglich sein, wird der Einsatz eines Baumkletters oder eines Hubsteigers (ggf. unmittelbar vor der Fällung) notwendig. Die Verwendung eines Größtkops ist hierbei empfehlenswert. Der Fund von Fledermausquartieren ist in jedem Falle unverzüglich der Unteren Landschaftsbehörde zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Grundsätzlich ist bei der Fällung von Höhlenbäumen eine ökologische Begleitung der Arbeiten durch einen Fachgutachter ratsam.
 - Der Verlust von Fledermausquartieren wäre dann durch das Anbringen geeigneter Fledermauskästen (vor Ort) in ausreichender Anzahl auszugleichen. Der Verlust von Nistplätzen für Höhlenbäume sollte ebenfalls durch das Anbringen geeigneter Nistkästen vor Ort in ausreichender Anzahl ausgeglichen werden.
 - Zum Schutz Baumhöhlen bewohnender planungsrelevanter und/oder geschützter Tierarten, z.B. verschiedener Fledermaus- und Vogelarten, ist der Bestand heimischer, standortgerechter Laubbäume mit mindestens mittlerem Baumholz zu schützen und zu fördern (Anmerkung: Im aktuellen Entwurf des Bebauungsplans AM/35 erfolgt eine entsprechende Festsetzung zum Schutz des Gehölzbestandes).
 - Beim Abriss von Wohngebäuden im Plangebiet sollen zum Schutz von Fledermausen und gebäudebrütenden Vogelarten die erforderlichen Arbeiten in einer frostfreien Periode außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchgeführt werden. Kann diese Frist nicht eingehalten werden, ist die Begleitung der Abrissarbeiten durch einen ökologischen Fachgutachter zu empfehlen. Gleiches gilt für umfangreiche Umbaumaßnahmen, Dach- und Fassadenarbeiten an den Wohngebäuden im Plangebiet.
 - Die Uferzone ist durch das Aufeinandertreffen von terrestrischem und aquatischem Lebensraum aus ökologischer Sicht von besonderem Interesse. Durch die Entwicklung und Förderung einer standortgerechten, heimischen Ufervegetation ist, insbesondere im Hinblick auf das Erreichen des in der WRRL geforderten „Guten ökologischen Potentials“, die Ausbildung naturnaher Uferstrukturen zu fördern. Ufer und Böschungen sind hierzu in ausreichendem Maße von Bepflanzung freizuhalten (Anmerkung: Im aktuellen Entwurf des Bebauungsplans AM/35 erfolgt eine entsprechende Festsetzung zum Schutz bzw. Entwicklung des Uferbereichs und zur Sicherung des Gehölzbestandes).

Ergänzung nach Offertage gemäß Beschluss des Rates vom 19.04.2016
 - Sanierungen von Holzbauten bzw. Teilholzbauten dürfen nur mit gutachterlicher artenschutzbezogener Begleitung durchgeführt werden, die in Holzverstellungen und ähnlichen Konstruktionen ganzjährig mit Fledermausen zu rechnen ist.

VERFAHREN
 Es wird beschließt, dass 1. Die Darstellung mit dem aktuellen Katasternachweis gemäß § 10 (3) BauGB am 28.04.2016 ortsüblich bekanntgemacht. 2. Die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
 Viersen, den 30.09.2015
 gez. Scholl (Siegel)

Der Rat der Gemeinde Schwalmtal stimmte am 08.12.2015 diesem Bebauungsplan mit Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB.
 Schwalmtal, den 10.12.2015
 Bürgermeister gez. Pesch (Siegel)

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 17.12.2015 in der Zeit vom 04.01.2016 bis einschließlich 05.02.2016 öffentlich ausliegen.
 Schwalmtal, den 11.02.2016
 Bürgermeister gez. Pesch (Siegel)

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO am 19.04.2016 vom Rat der Gemeinde Schwalmtal als Satzung beschlossen.
 Schwalmtal, den 21.04.2016
 Bürgermeister gez. Pesch (Siegel)

Der Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Schwalmtal vom 19.04.2016 wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 28.04.2016 ortsüblich bekanntgemacht. In dieser Bekanntmachung wurde auf die Vorschriften der §§ 44 (3), Sätze 1, 2 und (4) sowie 215 (1) BauGB und § 7 (6) GO hingewiesen.
 Der Bebauungsplan hat am 29.04.2016 Rechtskraft erlangt.
 Schwalmtal, den 02.05.2016
 Bürgermeister gez. Pesch (Siegel)

RECHTSGRUNDLAGEN
 - Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
 - BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133)
 - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 16.12.1990 (BGBl. I S. 58)
 - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666)
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 226)
 - Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz-LWG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.08.1995 (GV. NRW. S. 926)
 Die angegebenen Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO)
 1, 2 1 überbaubare Fläche, 2, nicht überbaubare Fläche
 Sondergebiet (§ 10 BauNVO)
 Zweckbestimmung: Wochenendhausgebiet

Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 GR: 100 m² Grundfläche mit Flächenangabe (siehe TF Nr. 1.1)
 114.4.9 Traufhöhen in Metern über NNH (Normalhöhennull)
 114.47.9 Firsthöhen in Metern über NNH (Normalhöhennull)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 Baugrenze
 Verkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie

Wasserflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 Wasserflächen

Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung
 Uferbereich
 Überschwemmungsgebiet (nachrichtlich)

Übersichtsplan
 M. 1 : 10.000

Gemeinde Schwalmtal
Bebauungsplan Am/35
"Harikseeweg III"
... Ausfertigung