



### Textliche Festsetzungen

- 1 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)**
  - 1.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**  
Der obere Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe wird definiert als der höchste Punkt des Daches. Dies ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika.  
Der untere Bezugspunkt wird definiert über die Höhe des angrenzenden Kanaldeckels in der Weichselstraße. Dieser liegt bei einer Höhe von 69,12 m ü. NHN.
- 2 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 2)**
  - 2.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**  
Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die maximale Seitenlänge der Gebäude darf maximal 23 m nicht überschreiten.
  - 2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**  
Wird ein Staffelgeschoss errichtet, so muss es mindestens 1,0 m von der Baugrenze zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sowie mindestens 2,0 m von der südlichen Baugrenze zurückspringen.  
Eine Überschreitung der südlichen Baugrenze durch Anbauten untergeordneter Bauteile wie z.B. Terrassenüberdachungen, Balkone, Loggien oder Wintergärten ist bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m zulässig.
- 3 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)**
  - 3.1 Flächen für Stellplätze (§ 12 BauNVO)**  
Entgegen § 23 Abs. 5 BauGB sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der für sie festgesetzten Flächen zulässig.
  - 3.2 Flächen für Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**  
Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen sind ausschließlich Abstellräume mit einer maximalen Grundfläche von je 6 m² zulässig.
- 4 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)**  
Versiegelte Flächen sind wasserdurchlässig anzulegen
- 5 NIEDERSCHLAGSENTWÄSSERUNG (. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M § 44 ABS. 2 LWG NRW)**  
Das im Plangebiet auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist gemäß den Vorschriften der Abwasserbeseitigungssatzung der Schwalmthalwerke AöR vom 18.03.2015 in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 05.07.2018 auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

### Hinweise

**Versorgungsanlagen**  
Im Planungsbereich befinden sich ein Kabel und zwei Schaltschränke der Westnetz GmbH. Sollten Umlegungen bzw. Sicherheitsmaßnahmen gegenüber den vorhandenen Versorgungseinrichtungen zu treffen sein, so regelt sich die Übernahme der Kosten nach den bestehenden Rechtsverhältnissen. Vor Beginn eventueller Tiefbauarbeiten in der Nähe der Leitungen ist die Westnetz GmbH zu benachrichtigen.

**Bergbau**  
Das Plangebiet befindet sich über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Horrem 82" im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln

**Grundwasser**  
Der Planungsbereich ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen (Grundwasserleiter Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 6, 6B, 2 - 5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle). Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsbereich 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 Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

**Erdbebengefahr**  
Das Plangebiet ist gemäß den Karten der Erdbebenzonen und geologischen Unterklassen für NRW der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse 1/S nach DIN 4149:2005 zuzuordnen.  
Bemerkung: Die DIN 4249:2005 wurde durch den Regelsatz zurückgezogen und durch 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 Bedeutungsbewerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen.

**Baugrund**  
Im Untergrund der Planfläche stehen Sand und Kies der Jüngeren Hauptterrasse an. Es wird empfohlen, den Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

**Einsichtnahme von Vorschriften**  
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Schwalmthal zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),  
Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),  
Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),  
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GV.NRW.S. 759, ber. 2019 S.23),  
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 21.07.2018 (GV.NRW. 2018 S.421).

### Zeichnerische Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB  
**WR** Reines Wohngebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO  
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)  
0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)  
GH = max. 9,5 m maximale Gebäudehöhe  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO  
a Abweichende Bauweise  
Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen**  
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB  
öffentliche Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie
- 5. Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB  
Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB  
St Stellplätze  
Ne Nebenanlagen

### unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung

5	Gebäude	II	Anzahl der Vollgeschosse	1625	Flurstücksnummer
⊘	Durchfahrt, Arkade	.....	Flurkarte	65,38	vorh. Höhen
FD	Flachdach	---	Flurstücksgrenze		
←5.00→	Längenmaß	←#5.00→	Parallelmaß	90°	Winkelmaß

### Übersicht (ohne Maßstab)



Quelle: eigene Darstellung ohne Maßstab nach Deutsche Grundkarte (1:5000), Kachelname: 32310\_5676, Katasterbehörde: Viersen Städteregion, Fortführungsstand der Rasterdaten: 2010-12-31; Bereitgestellt von Land NRW (2018); Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), zugegriffen am 27.05.2019 über https://www.tim-online.nrw.de



# Gemeinde Schwalmthal

## Bebauungsplan WA/71,

### 6. vereinfachte Änderung

### "Waldnieler Heide Ost"

\_\_\_\_\_. Ausfertigung

**Entwurf**  
**VDH**  
VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH  
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz  
Telefon: 02431 - 97318 0, eMail: info@vdh.com

Es wird bescheinigt, dass 1. Die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand 05/2019) übereinstimmt und 2. Die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Schwalmtal, den 04.11.2019

gez. Pesch  
.....  
Bürgermeister

Siegel

Viersen, den 16.09.2019  
gez. Dipl.Ing Scholl ObVI

Der Rat der Gemeinde Schwalmthal stimmt am 30.10.2019 dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB.

Schwalmtal, den 23.12.2019

gez. Pesch  
.....  
Bürgermeister

Siegel

Diese Bebauungsplanänderung mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB am 01.10.2020 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.

Schwalmtal, den 26.02.2020

gez. Pesch  
.....  
Bürgermeister

Siegel

Der Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Schwalmthal vom 19.02.2020 wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 01.10.2020 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.

Schwalmtal, den 22.10.2020

gez. Pesch  
.....  
Bürgermeister

Siegel

Der Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Schwalmthal vom 19.02.2020 wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 01.10.2020 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.

Schwalmtal, den 22.10.2020

gez. Pesch  
.....  
Bürgermeister

Siegel