

## Zeichnerische Festsetzungen

<b>1. Art der baulichen Nutzung</b> § 9 (1) Nr. 1 BauGB	
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b> § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO	
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH	maximal Gebäudehöhe
TH	maximale Traufhöhe
<b>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO	
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Offene Bauweise
⊕ BP1: 54,30 m Höhenbezugspunkt (BP) 1 bis 5 z.B. BP1 = 54,30 m über Normalhöhennull (170) ⊖ u. NHN (170)	
	Baugrenze und Abgrenzung unterschiedlicher Trauf- und Gebäudehöhen (V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO)
<b>4. Verkehrsflächen</b> § 9 (1) Nr. 11 BauGB	
	Öffentliche Verkehrsflächen
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Straßenbegrenzungslinie
	Fußgängerbereich
	Öffentliche Parkfläche
<b>5. Grünflächen</b> § 9 (1) Nr. 19 BauGB	
	Öffentliche Grünfläche
<b>6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern</b> § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB	
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
<b>7. Sonstige Planzeichen</b>	
	Flächen für Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB
	Flächen für Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	
	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen



## Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - In den Allgemeinen Wohngebieten „WA1“ und „WA2“ sind die nachfolgenden allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
    - nicht störende Handwerksbetriebe
    - Anlagen für Sportliche Zwecke
  - In den Allgemeinen Wohngebieten „WA1“ und „WA2“ sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:
    - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
    - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
    - Anlagen für Verwaltungen
    - Gartenbaubetriebe
    - Tankstellen
- Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)
  - Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) und der Traufhöhe (TH). Die zulässige Höhe ist die Differenz zwischen deren Höhenlage und der Höhenlage des Bezugspunktes.
  - Eine rückwärtige Überschreitung der Baufenster 1 durch Balkone ist bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m zulässig. Die Rückseite der Baufenster wird definiert als die Seite des Baufensters, die gegenüber der Erschließungsseite des Grundstücks abgewandt liegt.
  - Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die Höhenlage der an das jeweilige Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (jeweils höchster Punkt Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.
  - Im Allgemeinen Wohngebiet „WA1“ wird die Höhenlage, der an das jeweilige Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche, bestimmt durch die bestehende Höhenlage der Straßen „Vorstadt“ und „Nordstraße“.
  - Im Allgemeinen Wohngebiet „WA2“ wird die Höhenlage, der an das jeweilige Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche, bestimmt durch lineare Interpolation der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte.
  - 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.
  - Die Traufhöhe (TH) bei Satteldächern wird definiert als Schnittpunkt der Außenseite der Außenwände mit der Oberkante Dacheindeckung.
  - Die Traufhöhe (TH) bei Pultdächern wird definiert als Schnittpunkt der Außenseite der niedrigeren Außenwand mit der Oberkante Dacheindeckung.
  - Bei der Ausbildung von Flachdächern ist ein drittes Geschoss nur dann zulässig, wenn dieses gegenüber der vorderen sowie rückwärtigen Außenwand des darunter liegenden Geschosses um mindestens 2,0 m zurückspringen.
  - Bei Flachdächern gilt nur die Festsetzung für die Gebäudehöhe (GH).
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Garagen“ zulässig.
  - Nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Stellplätze“ sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Garagen“ zulässig.
- Beseitigung von Niederschlagswasser**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 44 LWG NRW)
 

Das auf den privaten Grundstücken anfallende, unbelastete Oberflächenwasser von Dachflächen ist innerhalb der privaten Grundstücksflächen zu versickern. Private Wegflächen, Hofflächen, Zufahrten, Stellplätze und Terrassenflächen sind wasserdurchlässig (z.B. in wassergebundener Bauweise, mit Rasengittersteinen, Drainpfaster oder wasserdurchlässigem Fugmaterial) herzustellen.
- 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 Wegflächen.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine Schnitthecke aus Buchen (*Fagus sylvatica*) und/oder Heimbüchen (*Carpinus betulus*) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je laufendem Meter sind drei Gehölze in einer Mindestqualität „Hockensplänze, z.v.“ mit Ballen, Höhe 125-150 anzupflanzen. Die Hecken sind so zu pflegen, dass eine Wuchshöhe von 2,0 m nicht überschritten wird.
  - Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Stellplätze“ sind zu mindestens 40% 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 5. bleiben hiervon unberührt.
- Gestalterische Festsetzungen**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)
  - Doppelhaushalteinheiten sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen.
  - Einfriedigungen auf den Baugrundstücken sind nur bis zu einer Höhe von 1,7 m zulässig. Zäune und Tore sind nur transparent (mit einem Materialanteil von maximal 20%) zulässig.

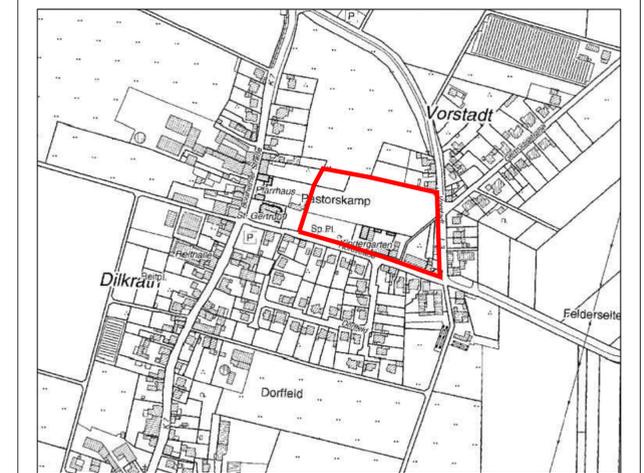
## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)  
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)  
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)  
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 2146) Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109)  
 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 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)  
 Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559) zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 29. Mai 2020 (GV. NRW. S. 376)

## Hinweise

- Einsichtnahme von Vorschriften**  
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DI Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Schwalmtal zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.
- Baufeldfreimachung**  
Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind Gehölzentnahmen, Freischnitte von Vegetation sowie der Rückbau von Gebäuden außerhalb der Aktivitätszeit der potenziell betroffenen Arten, im Zeitraum vom 1. November bis zum 28. Februar zu entfernen.
- Trinkwasserschutzzone IIIA 2**  
Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Schutzzone IIIA 2 des Trinkwasserschutzgebietes „Amern I u. II“. Damit verbundene Restriktionen sind zu beachten.
- Niederschlagswasserbeseitigung**  
Zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde ein Baugrundgutachten erstellt (vgl. Dipl.-Geol. Veronika Steinberg 2020). Demnach ist die Errichtung von Versickerungsanlagen wie Mulden- oder Rohr-Rigolen-Systemen, mit Anschluss an die sandigen Sedimente in etwa 1,0 bis max. 2,7 m Tiefe aus gutauchlicher Sicht problemlos möglich. Bei Herstellung des hydraulischen Anschlusses ist darauf zu achten, dass schluffige Partien oder durch Eisenhydroxid rot verfärbte, verklüftete Bereiche in den Sanden vollständig entfernt werden und nach dem Aushub keine Verschlämmung der Sohle, z.B. durch Regenereignisse, erfolgt. Die ggf. zum Bodenaustausch zu verwendenden Sand/Kies-Gemische müssen Durchlässigkeiten von mind. 1 x 10-5 [m/s] aufweisen. Somit könnte das auf den privaten Grundstücken anfallende, unbelastete Niederschlagswasser grundsätzlich im Plangebiet versickert werden.
- Bergbau**  
Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Dilkrath 1“ und „Horren 91“, beide im Eigentum der RWE Power AG (Stuttgenweg 2 in 50935 Köln).
- Sümpfungsmaßnahmen**  
Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabkennungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen 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.
- Kampfmittel**  
Die Bezirksregierung Düsseldorf / Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt eine Überprüfung des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes auf Kampfmittel. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeebene von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Die Beauftragung erfolgt jeweils über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf.  
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. wird zusätzliche eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugrundergriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.
- Flurnähe Grundwasserstände**  
Innerhalb des Plangebietes können flurnähe Grundwasserstände auftreten.
- Erdbebengefährdung**  
Gemäß DIN 4149:2005 ist der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes der Erdbebenezone 1 und der Geologischen Untergrundklasse S zuzuordnen. DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsatz zurückgezogen und durch die Teile 1, 1NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsstelle, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5, Gründungen, Stützbauteile 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.

## Übersichtsplan



M = 1 : 5.000

Es wird bescheinigt, dass 1. Die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand Mai 2020) übereinstimmt und 2. Die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Viersen, den 18.11.2020

gez. Dipl.Ing Raimund Scholl ObVI Siegel

Der Rat der Gemeinde Schwalmtal stimmte am 15.12.2020 diesem Bebauungsplan mit Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB.

Schwalmtal, den 21.12.2020

gez. Gisbertz Siegel  
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 24.12.2020 in der Zeit vom 04.01.2021 bis einschließlich 15.02.2021 öffentlich ausliegen.

Schwalmtal, den 18.02.2021

gez. Gisbertz Siegel  
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO am 04.05.2021 vom Rat der Gemeinde Schwalmtal als Satzung beschlossen.

Schwalmtal, den 10.05.2021

gez. Gisbertz Siegel  
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Schwalmtal vom 04.05.2021 wurde gemäß §10 (3) BauGB am 09.12.2021 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 10.12.2021 Rechtskraft erlangt.

Schwalmtal, den 13.12.2021

gez. Gisbertz Siegel  
Bürgermeister

**Gemeinde Schwalmtal**  
**Bebauungsplan Am/38**  
**"Pastorskamp"**  
 \_\_\_\_\_ . Ausfertigung