

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zur 4. Änderung des Bebauungsplans Wa-22  
„Amerner Straße/Vogelsrather Weg“



Gemeinde Schwalmtal – Ortslage Waldniel

## IMPRESSUM

November 2021

Auftraggeber:

**Gemeinde Schwalmtal**  
Markt 20  
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. M.Sc. Ramona Grothues

Projektnummer: 20-074

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In dem Mischgebiet „MI“ sind die nachfolgenden allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO innerhalb von überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Gebieten

1.2 In dem Mischgebiet „MI“ sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb von überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Gebieten

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die maximal zulässige Höhe 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 Der untere Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die derzeitige Geländehöhe. Diese wird auf durchschnittlich 64,50 m über NHN festgesetzt.

2.3 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.

### 3. 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.

### 4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen“ ist den Versorgungs- und Leitungsträgern ein Leitungsrecht für die Verlegung von Versorgungsleitungen sowie ein Geh- und Fahrrecht für die Instandhaltung der vorgenannten Leitungen einzuräumen.

### 5. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; hier: Lärmschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Lärmschutzwand

Die Lärmschutzwand ist mit einer Höhe von 67,5 m über NHN zu errichten. Die Ausführung der Lärmschutzwand ist nach den Bestimmungen der ZTV-LSW-06 durchzuführen. Ein- und Ausfahrten oder sonstige

Unterbrechungen und Lücken sind innerhalb der "Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Lärmschutzwand" unzulässig.

5.2 Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin) entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegelbereichen zu treffen. Die aus der vorgenannten Festsetzung resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung der sich aus der Änderung ergebende Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 nachgewiesen wird. An Fassadenbereichen, an denen die Lärmbelastung aus dem Straßen- und Schienenverkehr über 45 dB(A) nachts liegt, sind für Räume mit Schlaffunktion Lüfter mit geeignetem Schallschutz oder kontrollierte Wohnraumlüftung notwendig, damit die Fenster geschlossen gehalten werden können, um ungestörtes Schlafen zu ermöglichen.

Weiterhin ist bei Errichtung des Gebäudes eine Eigenabschirmung zu beachten. Die Berechnung der Lärmpegelbereiche erfolgt bei Freifeldbedingungen, da nach aktueller Rechtsprechung nicht von einer kompletten geschlossenen Umsetzung des Baukörpers in der eingezeichneten Baugrenze auszugehen ist. Es kann durch Anordnung der Raumfunktion bzw. Raumnutzung auf die Außenlärmpegel reagiert werden. Abschirmende Maßnahmen sind ebenfalls als aktive Lärmschutzmaßnahme, je nach Umsetzung des Vorhabens prüffähig.

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109	
5dB-Klasse Maßgeblicher Außenlärmpegel (Obergrenze)	Lärmpegelbereich
Bis 55 dB(A)	I
60 dB(A)	II
65 dB(A)	III
70 dB(A)	IV
75 dB(A)	V
80 dB(A)	VI
größer 80 dB(A)	VII

Tabelle 1: Lärmpegelbereich nach DIN 4109

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind insgesamt 4 einheimische Gehölze gemäß Pflanzliste A anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume sind in einem Abstand von 8,0-12,0 m und mit einer Mindestqualität Hst., 3xv., StU. 12/14 anzupflanzen. Die Bereiche unterhalb der Bepflanzungen sind – mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrt – mit einer geeigneten Raseneinsaat (z.B. Fettwiese) einzugrünen.

Pflanzliste A: Baum II. Ordnung	
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Pflaume	Prunus domestica
Wild-Birne	Pyrus communis
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Apfel	Malus domestica
-------	-----------------

Tabelle 2: Pflanzlisten A

- 6.2 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).

## HINWEISE

Der nachfolgende Hinweis bezieht sich auf die Einsichtnahme von Vorschriften und wird aus Gründen der Rechtssicherheit in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 1. Einsichtnahme von Vorschriften

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

Aufgrund des Artenschutzgutachtens werden die nachfolgenden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

### 2. Rodungszeit

*Zum Schutz von Brutn häufiger Arten darf die Rodung der Gehölze nur in der Zeit vom 1.10.-28.2 begonnen werden und muss in dieser Zeit weitgehend durchgeführt werden. Sofern dies nicht möglich ist, muss vor dem Beginn der Rodungen ausgeschlossen werden, dass laufende Brutn in den Gehölzen bestehen. Zur Verhinderung von Brutn häufiger Arten dürfen ab dem 1.3. keine größeren Stein- und Grün-schnitthaufen längere Zeit ungestört auf der Fläche liegen.*

*Aufgrund der meist geringen Kenntnisse ist die Information der ausführenden Firmen, aller beteiligten Arbeiter und des Auftraggebers über den gesetzlichen Artenschutz geboten.*

*Es kann nie ganz ausgeschlossen werden, dass in Stämmen oder dichten Gehölzen nicht erkennbare Fledermausverstecke oder Vogelniststätten bestehen. Daher muss der Rodung auf versteckte Quartiere und Tiere geachtet werden.*

### 3. Fund von Fledermäusen oder Vogelbruten

*Im Falle des Fundes von Fledermäusen oder Vogelbruten sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Verletzte Tiere sind zu bergen und ein Sachverständiger ist hinzuzuziehen. Ggf. müssen verletzte Tiere gepflegt und ausgewildert werden. Gesunde Tiere müssen am selben Abend wieder frei gelassen werden.*

### 4. Baustellenbeleuchtung

*Bei der Beleuchtung der Baustelle sollte - 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 in Richtung des Offenlands im Norden und Osten sowie der Bäume im Westen muss vermieden werden.*

### 5. Nistkästen

*Es wird angeregt, für nicht planungsrelevante Vogelarten (Halb-/Höhlenbrüter) Niststätten und für Fledermaus Quartiere am Neubau 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.*

*Es wird angeregt, auch den Neubau so zu beleuchten, dass keine horizontal oder vertikal weit reichende Abstrahlung stattfindet.*

Es wurden die nachfolgenden Hinweise in Folge des durchgeführten Beteiligungsverfahrens in den Bebauungsplan aufgenommen:

### 6. Bergbau

*Der räumliche Geltungsbereich liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Horrem 88“ im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttenweg 2 in 50935 Köln.*

7. *Sümpfungsmaßnahmen*

*Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen von durch Sümpfungsmaßnahmen 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.*

8. *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.*

9. *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.*

10. *Bodendenkmäler*

*Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/776290, Fax 02801/7762933, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.*

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- 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 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)
- Planungssicherstellungsgesetz vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353)