Gemeinde Schwalmtal Bebauungsplan Wa/2 I "Auf dem Zoppenberg-Süd" 2. Änderung

~~Entwurf~~

Verfahrensvermerke

Es wird bescheinigt, dass 1. die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand 31. August 2023) übereinstimmt und 2. die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Schwalmtal, den 04.09.2023

gez. Dipl.-Ing. Schehl Siegel

Dipl. Ing. Schehl ÖbVI

Der Ausschuss für Planung, Bauen und Verkehr stimmte am 13.09.2023 dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung zu und beschloss die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 (2) BauGB.

Schwalmtal, den 22.09.2023

gez. Gisbertz Siegel
Bürgermeister

Diese Bebauungsplanänderung mit Begründung wurde gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 28.09.2023 in der Zeit vom 02.10.2023 bis einschließlich 02.11.2023 im Internet veröffentlicht.

Schwalmtal, den 06.11.2023

gez. Gisbertz Siegel
Bürgermeister

Diese Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NRW am 12.12.2023 vom Rat der Gemeinde Schwalmtal als Satzung beschlossen.

Schwalmtal, den 18.12.2023

gez. Gisbertz Siegel
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Schwalmtal vom 12.12.2023 wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 22.12.2023 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 NRW hingewiesen.

Die Bebauungsplanänderung hat am 21.12.2023 Rechtskraft erlangt.

Schwalmtal, den 22.12.2023

gez. Gisbertz Siegel
Bürgermeister

Planungsrechtliche Festsetzungen
(nach BauGB und BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WR	Reines Wohngebiet	(§ 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl	als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse	als Höchstmaß
GH max.	Gebäudehöhe über NHN	als Höchstmaß
WH max.	Wandhöhe über NHN	als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)

GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger

V Umgrenzung der Vorgartenflächen

Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

16 X Gebäude lt. Kataster

339 Bestehende Flurstücksgrenze
Bestehende Flurstücksnummer

64.90 Höhenlage über NHN

Zaun

Bestehende Flurgrenze

Baum (Bestand)

Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Erdbebenzonen

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Karte zu DIN 4149 Bauten in deutschen Erdbebengebieten - Fassung April 2005) befindet sich das Plangebiet in Erdbebenzone 1 in der Untergrundklasse S.
Anwendungsstelle von DIN EN 1998, 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 jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Horrem 84" im Eigentum der RWE Power AG, Stüttgeweg 2 in 50935 Köln.
Der Planbereich ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Für den Bebauungsplan wurden folgende Grundwasserleiter betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2-5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle.

Folgendes sollte berücksichtigt werden:
Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben.
Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen 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.

Textliche Festsetzungen

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB)

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN), (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
1.2 Als Wandhöhe (WH) gilt die Höhendifferenz zwischen dem festgesetzten unteren Bezugspunkt (NHN) und dem Schnittpunkt der Außenflächen der Wand mit der äußeren Dachhaut bzw. die Schnittfläche der Außenfläche der Wand zu der Traufe (oberer Bezugspunkt).
1.3 Als Gebäudehöhe (GH) gilt die Höhendifferenz zwischen dem festgesetzten unteren Bezugspunkt (NHN) und dem obersten Gebäudeabschluss (oberer Bezugspunkt).
1.4 Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe (GH) gilt bei geneigten Dächern mit Ausnahme von Pultdächern der oberste Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen (Dachfirst), bei Flachdächern die Oberkante der Attika des obersten Geschosses. Für Pultdächer wird auf die Festsetzung 1.3 verwiesen.
1.5 Geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 10 ° gelten als Flachdächer.
Springt das 2. Obergeschoss (Dachgeschoss) von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses um mind. 1,0 m zurück, darf die Wandhöhe bis zur maximalen Gebäudehöhe von 75,0 m über NHN überschritten werden. Des Weiteren muss dieses Geschoss an der Erschließungsseite (zum Vorgarten) mindestens 2,0 m zurückspringen.
1.6 Überschreitungen der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind durch Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Lichtkuppeln, haustechnische Einrichtungen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien) bis maximal 1,5 m zulässig, wenn sie mit Ausnahme von Absturzsicherungen mindestens um das Maß ihrer Höhe - mindestens aber um 1,5 m - von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses abrücken. (§ 18 I.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).
Wenn das oberste Geschoss gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzt ist (Staffelgeschoss), so bezieht sich die Regelung des erforderlichen Abstands von 1,5 m auf die Wände dieses Staffelgeschosses.

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB I.V. m. § 23 BauNVO)
In den Reinen Wohngebieten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, im Anschluss an die hintere (gartenseitige) Baugrenze, eingeschossige Wintergärten und Terrassenüberdachungen in einer Tiefe von bis zu 3,0 m zulässig.

3. Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i. V. m. § 44 LWG)
3.1 Das auf den befestigten privaten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist gemäß den anerkannten Regeln der Technik (Arbeitsblatt 138 der Abwassertechnischen Vereinigung) und den geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen in das Grundwasser einzuleiten und damit schadlos zu beseitigen.
Auf den privaten Grundstücksflächen sind qualifizierte Versickerungsanlagen durch die Eigentümer zu planen, herzustellen und zu unterhalten. Im Bereich der geplanten Versickerungsanlagen ist gering durchlässiger, humoser Oberboden gegen durchlässigen Boden auszutauschen und ein hydraulischer Anschluss zu schaffen.
3.2 Private Wegeflächen, Hofflächen, Zufahrten, Stellplätze und Terrassenflächen in den Wohngebieten und Wege in öffentlichen Grünflächen sind wasserdurchlässig herzustellen.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
4.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
4.2 Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im seitlichen Grenzabstand von 3,0 m zu einer seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.

5. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude, sofern sie nicht bereits begrünt sind, zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
Die technischen Anlagen sind im Einklang mit dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) zu errichten.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
6.1 Dachbegrünung
Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 10 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächen für Photovoltaik- und Solarthermieanlagen, sowie Dachflächenbereiche für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente.

6.2 Begrünung der Vorgärten
Die Vorgartenflächen (siehe zeichnerische Signatur „Vorgarten") sind mit Ausnahme der notwendigen Zuwegung zur Haustür sowie Zufahrts- und Stellplatzflächen unversiegelt zu belassen.
Unversiegelte Flächen im Vorgarten sind mit Rasen, Bodendeckern, Stauden, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Kiesflächen, Schotterflächen, Splittflächen und Steinflächen sind nicht zulässig.
Die Pflanzen sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB I.V. mit § 89 BauO NRW)

1. Einfriedungen
1.1. Einfriedungen auf den Baugrundstücken sind nur bis zu einer Höhe von 1,7 m zulässig. Zäune und Tore sind nur transparent, d.h. ohne angebrachte Sichtschutzstreifen zulässig. Hecken sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Mauern sind unzulässig.
1.2. Als Sichtschutz der am Haus gelegenen Terrasse ist in einer Tiefe von maximal 4,0 m ein geschlossener Zaun oder eine Mauer von maximal 2,0 m Höhe zulässig.
1.3. In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenbereichen sind keine Einfriedungen zulässig.

2. Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern
Doppelhauseinheiten sind in einheitlicher Bautiefe mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen.

Änderung nach Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB gemäß Beschluss des Rates vom 12.12.2023

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

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)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S.2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Hinweise

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.

Bodendenkmäler
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde sind diese der Gemeinde Schwalmtal als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmal- pflege, Außenstelle Xanten unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW). Bodendenkmal und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten.

Tragfähigkeit des Bodens
Für das Plangebiet liegt bereits ein Bodengutachten vor (Dipl.Geol. Veronika Steinberg: Gutachten zu den Bodenverhältnissen und Versickerungsmöglichkeiten Goethestraße 22 und 24 in Schwalmtal-Waldniel, Grefrath, 11.01.2023).
Jeder Bauherr hat daher darüber hinaus je nach Erforderlichkeit in Eigenverantwortung die Tragfähigkeit des Bodens zu prüfen und ggf. entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Artenschutz
1. Alle Fällungen und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§ 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG 2009). Vor der Fällung ist abzusichern, dass sich in den betroffenen Bäumen keine Baumhöhlen befinden.

2. Die Fällung von Höhlenbäumen ist zum Schutz winterschlafender Fledermäuse in einer frostfreien Periode (außerhalb der Brut- und Setzzeiten) durchzuführen. Sollte eine Beurteilung der Baumhöhlen vom Boden aus nicht möglich sein, wird der Einsatz eines Baumkletterers (ggf. unmittelbar vor der Fällung) notwendig. Die Verwendung eines Endoskops ist hierbei empfehlenswert.

3. Der Fund von Fledermausquartieren ist unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu bergen. Sie können in einem Karton mit Luftlöchern und einem hineingelegten Tuch kurz gehältert werden; hilflose oder verletzte Fledermäuse sind sofort tierärztlich zu versorgen und/oder der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.

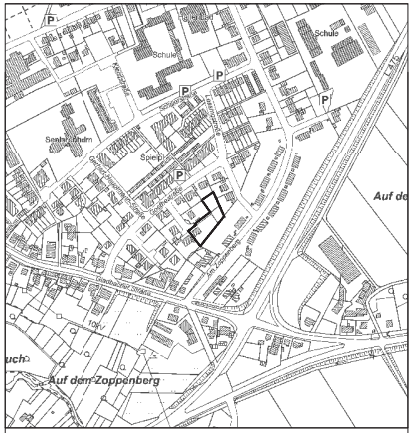
4. Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde durch das fachgerechte Anbringen geeigneter Fledermauskästen an geeigneter Stelle (mit räumlichem Bezug zum Eingriff) in ausreichender Anzahl auszugleichen (zzgl. jeweils eines Ablenkungskastens für Höhlenbrüter, wie z. B. Meisen).

5. Der Nistplatzverlust planungsrelevanter Höhlenbrüter (Star) ist in Abstimmung mit der UNB durch die fachgerechte Anbringung artspezifischer Nistkästen in ausreichender Anzahl mit räumlichem Bezug zum Eingriff auszugleichen. Nistkästen an zur Fällung vorgesehenen Bäumen sind außerhalb der o.g. Brut- und Setzzeiten abzunehmen, zu säubern und an geeigneter Stelle (im räumlichen Bezug) wieder fachgerecht anzubringen.

6. Ast- und Holzstapel sowie vergleichbare Strukturen, die geschützten Kleintieren (wie z.B. Igel, Spitzmäusen oder Erdkröten) Versteckmöglichkeiten bieten können, sind vor ihrer Entfernung von Hand umzuschichten oder händisch zu entfernen.

7. Der Abbruch oder umfangreiche Dachsanierungen der Bestandsgebäude sind ebenfalls außerhalb der o. g. Brut- und Setzzeiten durchzuführen. In jedem Fall sind die äußeren beiden Reihen der Dachziegel oder alternativ die Innenverkleidung der Dachschrägen, der Ortgang und der Traufbereich sowie die Randbereiche von Fassadenverkleidungen von Hand zu öffnen oder zu entfernen. Bei einer Verlagerung der Arbeiten in die gesetzlichen Schutzzeiten sind diese Arbeiten durch einen ökologischen Fachgutachter zu begleiten und zu dokumentieren.

Kampfmittel
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.
Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Bohrlochdetektion empfohlen. Es wird um Beachtung des Leitfadens auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bei der Bezirksregierung Düsseldorf gebeten.



Gemeinde Schwalmtal

Bebauungsplan Wa/2 I
"Auf dem Zoppenberg-Süd"
2. Änderung

Gemarkung Waldniel, Flur 49

Bearbeitet:	Hardt/Bertram	Stand:	~~31.08.2023~~ 13.11.2023

M 1:500

5 10 15 20 25 30 35

StadtUmBau
StadtUmBau GmbH
Basilikastraße 10
Wallfahrtsstadt
D-47623 Kevelaer
T. +49(0)2832/97 29 29
F. +49(0)2832/97 29 00
info@stadtumbau-gmbh.de
www.stadtumbau-gmbh.de