

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Zum Bebauungsplan Am/6,  
9. Änderung „Geneschen-Süd“



Gemeinde Schwalmtal

Juni 2025

Vorentwurf zur Frühzeitigen Beteiligung

## IMPRESSUM

Verfasser:

**VDH Projektmanagement GmbH**

Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz

T 02431 973180

E [info@vdh.com](mailto:info@vdh.com)

W [www.vdh.com](http://www.vdh.com)



i. A. M. Sc. Ramona Grothues



i. A. B. Sc. Julian Kappenberg

Projektnummer: 24-141

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

## 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In dem allgemeinen Wohngebiet „WA“ sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbe
- Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

## 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Höhenlage von baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der Wand- und Gebäudehöhe (WH, GH) bestimmt.

2.2 Als Wandhöhe (WH) gilt die Höhendifferenz zwischen der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche, die an die Vorgartenfläche angrenzt, und dem Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der äußeren Dachhaut. Als Gebäudehöhe (GH) gilt die Höhendifferenz zwischen der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche, die an die Vorgartenfläche angrenzt, und dem obersten Gebäudeabschluss. Oberster Gebäudeabschluss ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika des obersten Geschosses, bei Satteldächern der oberste Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen (Dachfirst). Der untere Bezugspunkt ist dabei jeweils die gemittelte Höhe der das Gebäude erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche an der gebäudeseitigen Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie.

2.3 Springt das 2. Obergeschoss (Dachgeschoss) allseitig von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses um mind. 1,0 m zurück, darf die Wandhöhe bis zur maximalen Gebäudehöhe von 10,0 m überschritten werden.

## 3 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb des rückwärtigen Baufensters sind eingeschossige Bauten wie Wintergärten und Terrassenüberdachungen bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig.

## 4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

- 4.1 Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6,0 m betragen.
- 4.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der Baugrenzen und der „Fläche für Garagen“ zulässig.
- 4.3 In der zeichnerisch festgesetzten „Fläche für Nebenanlagen“ mit der Bezeichnung „Mü“ ist die Errichtung einer Sammelanlage für Abfallbehälter zulässig.

## 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten werden als zusammenhängende Flächen definiert, die mit den o. g. 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.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- 6.1 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 i. S. d. Bebauungsplans unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z. B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen).
- 6.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes „WA“ sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit bis zu 15 ° Dachneigung von Hauptgebäuden, Garagen und Carports mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Dafür sind die Dächer mit einer durchwurzelbaren Magersubstratauflage mit einer Mindestaufbaudicke von 15 cm zu versehen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Von einer Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, für Photovoltaikmodule oder für Dachfenster genutzt werden. Eine Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaikmodulen ist zulässig.

## 7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

- 7.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte Vorgartenfläche ist – abgesehen von Zuwegungen zur Haustür sowie Zufahrts- und Stellplatzflächen, sowie Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden in einer maximalen Breite von 0,50 m – unversiegelt zu belassen. Die Vorgartenfläche ist mindestens zu 30 % gärtnerisch zu gestalten. Die unversiegelten Bereiche sind mit Rasen, Bodendeckern, Stauden, Sträuchern oder Bäumen zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

- 7.2 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Vorgartenflächen sind keine Einfriedungen zulässig.
- 7.3 Außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Vorgartenflächen sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,70 m zulässig. Diese sind in offener, transparenter Bauweise zu errichten. Zäune und Tore dürfen einen Materialanteil von höchstens 20 % aufweisen; Sichtschutzstreifen und dichte Einfriedungen wie Mauern sind unzulässig.
- 7.4 Abweichend hiervon ist als Sichtschutz an Terrassen die unmittelbar an die seitliche Grundstücksgrenze anschließen, ein geschlossener Zaun oder eine Mauer mit einer maximalen Höhe von 2,00 m und einer Tiefe von maximal 4,00 m zulässig.
- 7.5 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes „WA“ sind Doppelhauseinheiten mit gleicher Dachform, Dachneigungen, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen.

## HINWEISE

### 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.

### 2. *Objektbezogene Untersuchung des Baugrunds*

Bei der Dimensionierung von baulichen Anlagen und Entwässerungsanlagen ist der Baugrund objektbezogen durch einen Fachgutachter untersuchen und bewerten zu lassen. Die Untersuchungen dienen dem allgemeinen Nachweis über die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans sowie der Dimensionierung der öffentlichen Erschließungsanlagen. Eine Interpolation der hierin aufgeführten Untersuchungsergebnisse oder deren objektbezogene Auslegung ist unzulässig und kann z. B. zu Schäden an baulichen Anlagen oder Konflikten im Betrieb von Entwässerungsanlagen führen.

### 3. *Bergbau*

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Anton“, das sich im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, befindet.

### 4. *Erlaubnisfelder*

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Rheinland“.

### 5. *Sümpfungsmaßnahmen*

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Hierdurch bedingte 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.

### 7. *Erdbebengefährdung*

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte DIN 4149:2005, in der Erdbebenzone 1 in der Untergrundklasse „S“ (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

### 8. *Schutz des Mutterbodens*

Zum Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB 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. Beim Umgang mit Bodenbewegungen gemäß der DIN 18915 – 2018-06 sind baubedingte mechanische Beeinträchtigungen des Oberbodens

(Verdichtung durch Befahren und Abschieben) grundsätzlich durch fachgerechten Umgang zu minimieren.

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3.634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3.786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1.802).
- 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 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1.172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024.