

### 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

**WA** Allgemeines Wohngebiet

### 2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- (0,8)** Geschossflächenzahl (GFZ)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH 10,50 Höhe baulicher Anlagen

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

### 3. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

Es wird bescheinigt, dass 1. Die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand 06/19) übereinstimmt und 2. Die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Kempen, den 12.02.20  
gez. Dipl.Ing Stieger ÖbVI Siegel

Der Rat der Gemeinde Schwalmthal stimmte am 18.09.2019 dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB.

Schwalmtal, den 19.09.2019  
- gez. Pesch -  
Bürgermeister Siegel

Diese Bebauungsplanänderung mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB nach örtlicher Bekanntmachung vom 02.10.2019 in der Zeit vom 14.10.2019 bis einschließlich 14.11.2019 öffentlich ausgelegen.

Schwalmtal, den 18.11.2019  
- gez. Pesch -  
Bürgermeister Siegel

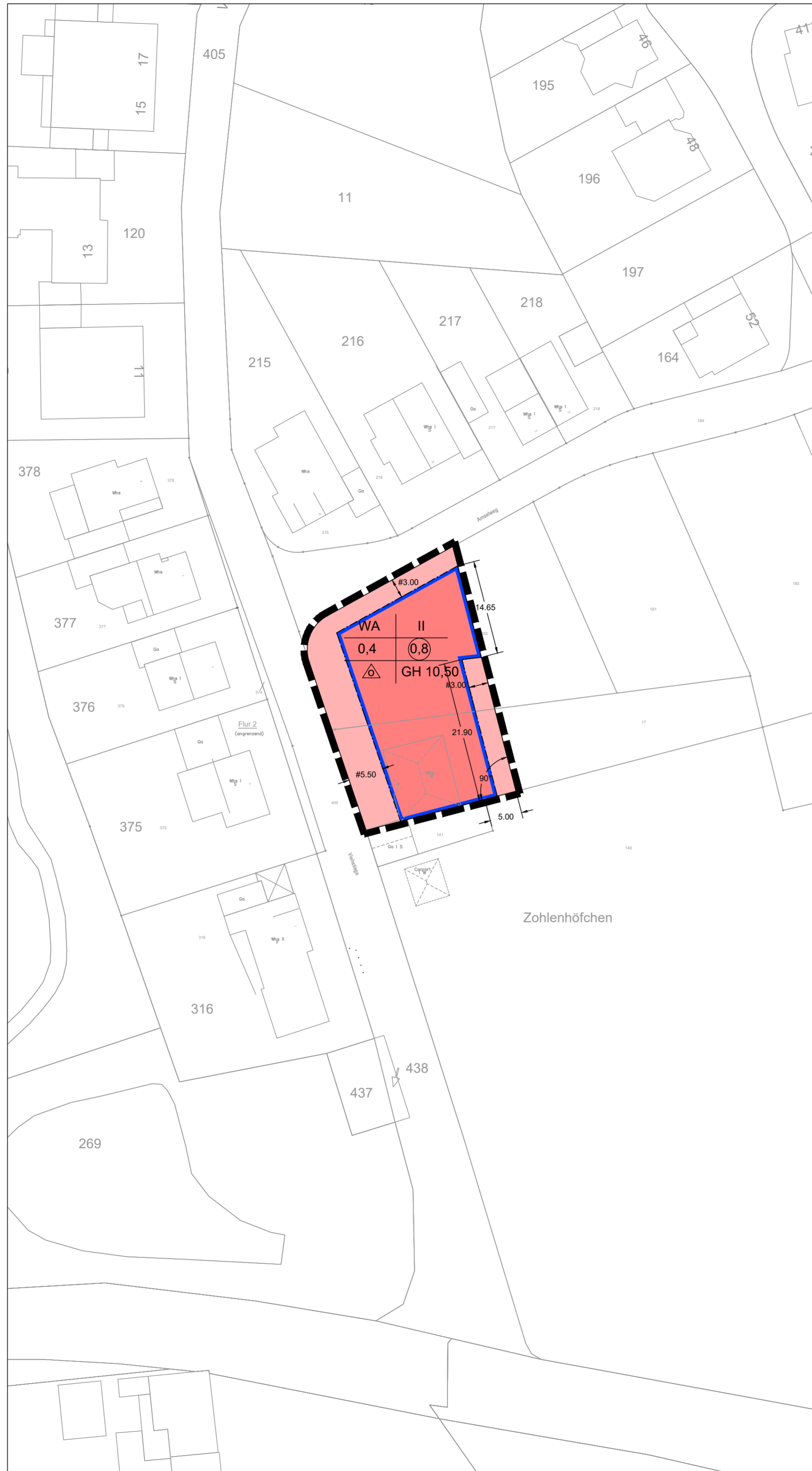
Diese Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO am 11.12.2019 vom Rat der Gemeinde Schwalmthal als Satzung beschlossen.

Schwalmtal, den 13.12.2019  
- gez. Pesch -  
Bürgermeister Siegel

Der Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Schwalmthal vom 11.12.2019 wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 19.12.2019 örtlich 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.

Die Bebauungsplanänderung hat am 20.12.2019 Rechtskraft erlangt.

Schwalmtal, den 23.12.2019  
- gez. Pesch -  
Bürgermeister Siegel



## Textliche Festsetzungen

### 1 Festsetzungen

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

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

##### 1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Als Gebäudehöhe gilt die Höhendifferenz zwischen der fertig ausgebauten Straße, die an den Vorgarten angrenzt und dem obersten Gebäudeabschluss. Der Bezugspunkt ist dabei jeweils die gemittelte Höhe der Straße an der gebäuseseitigen Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie.

##### 1.2.2 Geschossigkeit (§ 20 BauNVO)

Staffelgeschosse sind nicht zulässig.

#### 1.3 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.

#### 1.4 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Versiegelte Flächen sind wasserdurchlässig anzulegen

#### 1.5 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. Sofern eine Versickerung nachweislich nicht möglich ist, kann an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden.

#### 1.6 Externe Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Den Eingriffen auf dem im Plan festgesetzten Sondergebiet werden 1.364 Ökopunkte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zugeordnet.

Der Ausgleich wird über das Ökokonto der Gemeinde Schwalmthal abgegolten. Die Kompensationsmaßnahmen des Ökokontos sind im Einzelnen:

| Pos. | Maßnahme   | Ökopunkte |
|------|--|-----------|
| 1    | Aufforstung einer Ackerfläche mit standortgerechtem Laubgehölzen (Eiche) auf Flächen der Gemarkung Waldnief, Flur 64, Flurstück 30 (teilweise, ca. 340,5 m²)Pos. | 1.364     |

### 2 Hinweise

#### 2.1 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.

#### 2.2 Artenschutz

- Alle Füllungen und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September eines jeden Jahres andauern (gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, 2009).
- Die Fällung von Höhlenbäumen ist zum Schutz von Fledermäusen in einer frostfreien Periode außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen. Grundsätzlich ist bei der Fällung von Höhlenbäumen eine ökologische Begleitung der Arbeiten durch einen Fachgutachter empfehlenswert.
- Der Fund von Fledermausquartieren ist in jedem Falle unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu bergen und sofort an geeigneter Stelle freizulassen, hilflose oder verletzte Fledermäuse sind der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.
- Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB Kreis Viersen) 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).
- Da eine Besiedlung des Daches des vorhandenen Wohn-/Bürogebäudes durch Fledermäuse nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, sind Arbeiten am Traufbereich (Entfernung der Fassadenverkleidung, Öffnung des Traufkastens) vorsichtig von Hnd durchzuführen.
- Die Entfernung von locker geschichteten Steinmauern, die sich als Verstecke oder Ruhestätte für Amphibien (oder andere geschützte Kintiere) eignen, ist von Hand oder nach händischer Umschichtung dieser Strukturen durchzuführen.

#### 2.3 Bodendenkmäler:

Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustinusring 3, 46509 Xanten, Tel.: 02801/776290, Fax: 02801/7762933, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

#### 2.4 Grundwasser

Im Bereich des Plangebietes können flurnahe Grundwasserstände auftreten.

Ferner ist der Planungsbereich von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen (Grundwasserleiter Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 6a, 6b, 2 - 5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle). Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebau, 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 Braunkohlentagebau 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.

#### 2.5 Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Union 280" im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttenweg 2 in 50935 Köln.

#### 2.6 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 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, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Grundungen, Stützwerke und geotechnische Aspekte“. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. der Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte 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.

#### 2.7 Baugrund

Im Untergrund der Fläche des Planbereiches ist mit Torf (Niedermoor) zu rechnen. Es wird empfohlen, den Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

## Übersichtsplan



Quelle: eigene Darstellung ohne Maßstab nach Deutsche Grundkarte (1: 5000), Kachelname: 32306\_5678, Katasterbehörde: Kreis Viersen, Fortführungsstand der Rasterdaten: 2010-12-31; Bereitgestellt von Land NRW (2019); Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)), zugegriffen am 20.05.2019 über <https://www.tim-online.nrw.de>

M = ohne

## 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 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV.NRW.S. 202),

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193)



# Gemeinde Schwalmthal

## Bebauungsplan

### Ortslage Amern, 2. Änderung Am/9 „Viehstiege“

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