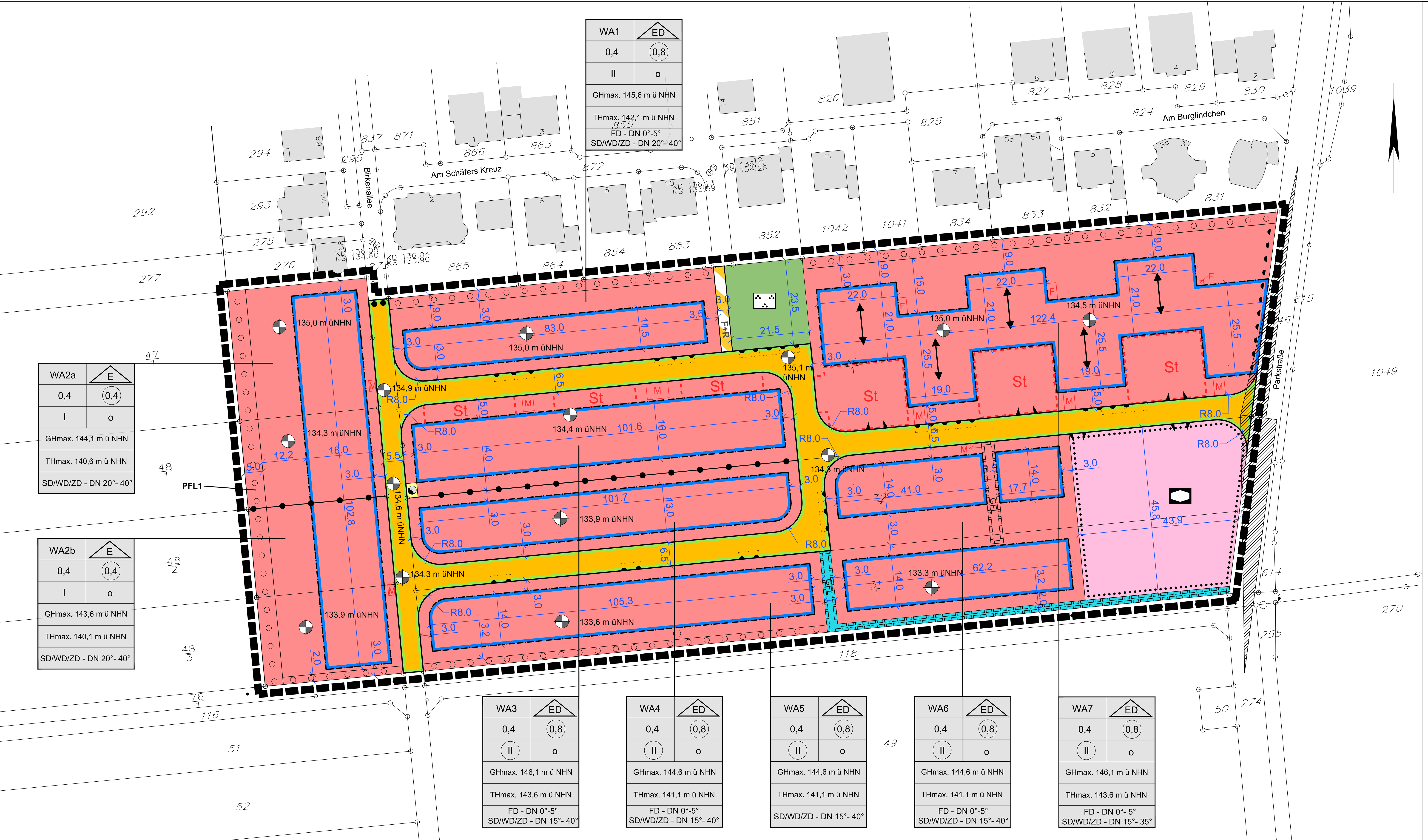
Gemeinde Swisttal

Bebauungsplan Heimerzheim Hz 39 "Am Burggraben"

M. 1:500



Bebauungsplan Hz39 - Zeichenerklärung -

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

- WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) 5 BauGB, Zweckbestimmung: Kindertagesstätte

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

- 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,4
- (0,8) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,8
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. maximal zwei
- (II) — Zahl der Vollgeschosse als zwingendes Maß, z.B. zwingend zwei
- THmax 140,0 m ü NHN — maximal zulässige Traufhöhe, z.B. 140 Meter ü. Normalhöhennull
- GHmax 145,0 m ü NHN — maximal zulässige Gebäudehöhe, z.B. 145 Meter ü. Normalhöhennull

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise
- E — Einzelhäuser
- ED — Einzel- und Doppelhäuser
- Baugrenze
- Zulässige Ausrichtung der Hauptgebäudekörper

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

- St — Stellplatzfläche
- F — Fahrradabstellplätze
- M — Müllsammelplätze

Verkehrsflächen und Flächen für den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- F+R — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg mit Randbegrünung -
- Ein-/Ausfahrtbereich
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Sichtdreieck

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

- Fläche für die Versorgung mit Elektrizität - Trafostation

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Quartiersplatz

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- PFL1 — Pflanzfläche 1 (PFL1)

Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zur Regelung des Wasserabflusses

Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

- GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Gestaltungsvorgaben (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018)

- SD/WD/ZD — Zulässige Dachformen: Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer
- FD — Zulässige Dachform: Flachdächer
- DN 30° - 40° — Zulässige Dachneigung, z.B. 30° bis 40°

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 (7) BauGB
- Nutzungsabgrenzung gemäß § 16 (5) BauNVO

Nachrichtliche Darstellung

- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- Vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 3,0 — Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 3,0 Meter
- 134,0 m üNHN — Geländehöhen Bestand in Metern über Normalhöhennull
- Poller zur Beschränkung der Durchfahrt
- Stellplatz in der öffentlichen Verkehrsfläche

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeine Wohngebiete (WA1, WA2a und b, WA3, WA4, WA5, WA6, WA7):
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
Nr. 5 Tankstellen
unzulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1. Höhe baulicher Anlagen
Die Höhe einer hochgezogenen Attika des obersten Vollgeschosses darf die Höhe der Oberkante der Dachhaut des obersten Vollgeschosses um maximal 1,0 m überschreiten.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (Attikahöhen) dürfen durch technische Anlagen (bspw. Antennen, Lüftungsanlagen) oder untergeordnete Bauteile (bspw. Schornsteine, Photovoltaikanlagen) um maximal 1,2 m überschritten werden.

2. Höhenbezugspunkte
Der untere Bezugspunkt ist in allen Fällen das Normalhöhennull (NHN). Bei der Berechnung der GHmax. und THmax. sind die folgenden oberen Bezugspunkte maßgebend:

Obere Bezugspunkte GHmax.:
- Bei Gebäuden mit geneigtem Dach (SD/WD/ZD) wird die GHmax. durch die obere Kante der Dachhaut (First) bestimmt.
- Bei Gebäuden mit Flachdach wird die GHmax. durch den oberen Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) bestimmt.

Obere Bezugspunkte THmax.:
- Bei Gebäuden mit geneigtem Dach (SD/WD/ZD) wird die THmax. durch die Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Oberkante der Dachhaut bestimmt.
- Bei Gebäuden mit Flachdach (FD) wird die THmax. durch die Oberkante der Attika des obersten Vollgeschosses bestimmt.

3. Nichtvollgeschosse (Staffelgeschosse)
Nichtvollgeschosse sind als Geschoss an drei Seiten mit mindestens 1,0 m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringenden Außenwänden auszuführen. Maßgeblich hierfür sind die Außenkante der Außenwand des Nichtvollgeschosses und die Innenkante der Außenwand des darunter liegenden Geschosses.

4. Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Definition Wohngebäude: Wohngebäude im Sinne dieser Festsetzung sind Gebäude, die ausschließlich Wohnzwecken dienen, sowie gemischt genutzte Gebäude, die neben der hauptsächlichen Wohnnutzung einer untergeordneten anderen Nutzung wie beispielsweise einzelne Räume für die in § 13 BauNVO bezeichneten Tätigkeiten oder kleiner Läden dienen.
Bei der Ermittlung der zulässigen Anzahl von Wohneinheiten pro Wohngebäude ist diejenige Bemessungsgrundlage nach 4.1 oder 4.2 maßgebend, nach der sich die geringere Anzahl von Wohneinheiten ableitet.

4.1. Bemessungsgrundlage Grundstücksfläche
Als Bemessungsgrundlage für die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude ist die Grundstücksfläche heranzuziehen. Für die Baugebietsteile gilt:

WA1	1 WE je vollendete 370 m² Grundstücksfläche
WA2a und b	1 WE je vollendete 510 m² Grundstücksfläche
WA3	1 WE je vollendete 110 m² Grundstücksfläche
WA4	1 WE je vollendete 260 m² Grundstücksfläche
WA5	1 WE je vollendete 280 m² Grundstücksfläche
WA6	1 WE je vollendete 430 m² Grundstücksfläche
WA7	1 WE je vollendete 130 m² Grundstücksfläche

Bei der Ermittlung der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten in Bezug auf die Grundstücksflächen dürfen für neu zu schaffende Wohneinheiten keine Grundstücksflächen einbezogen werden, die für die bereits vorhandenen bzw. genehmigten Wohnungen erforderlich sind.

4.2. Maximale Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude
Die Anzahl der Wohneinheiten darf unter Beachtung von Ziffer 4 sowie 4.1 dieser Festsetzung in den jeweiligen Baugebietsteilen pro Wohngebäude wie folgt betragen:

WA1	pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten
WA2a und b	pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten
WA3	pro Wohngebäude maximal 8 Wohneinheiten
WA4	pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten
WA5	pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten
WA6	pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten
WA7	pro Wohngebäude maximal 8 Wohneinheiten

5. Mindestgröße von Grundstücken
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Neu zu bildende Grundstücke (Grundstücksteilungen) müssen mindestens diejenige Größe umfassen, die aufgrund der auf den Grundstücken vorhandenen oder geplanten Anzahl der Wohneinheiten gemäß Ziffer 4 Satz 2 dieser Festsetzung erforderlich ist.
Eine Mindestgröße von Baugrundstücken für Errichtung von Wohngebäuden in den Baugebietsteilen WA3 und WA7 beträgt 220 m².

III. Bauweise
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 3 BauNVO können aus der Gebäudefront heraustretende untergeordnete Teile von Gebäuden die Baugrenze bis zu 1,0 m überschreiten, sofern der Anteil der vor die Baugrenze vortretenden Gebäudeteile ein Drittel der Fläche der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

IV. Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

1. Garagen und Stellplätze
In WA1, WA2a und b, WA4, WA5 und WA6 ist je Grundstück eine Ein-/ Ausfahrt zulässig.

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren geradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze sowie in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

In den Teilen des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung WA3 und WA7 sind Stellplätze und Garagen außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Eine Grenzbebauung mit Garagen, Carports oder Nebenanlagen darf je Nachbargrenze oder je Straßenbegrenzungslinie 9,00 m und auf einem Grundstück zu allen Grundstücksgrenzen insgesamt 15,00 m nicht überschreiten.

Vor überdachten Stellplätzen (Carports) und geschlossenen Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Bei Eckgrundstücken ist bei der Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports) und geschlossenen Garagen ein seitlicher Abstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Ausnahmsweise sind nichtüberdachte Stellplätze im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig, mit einem Mindestabstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie.

2. Stellplatzanlagen für Fahrräder
Stellplatzanlagen für Fahrräder sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung "Fahrradstellplätze" (F) zulässig. Im WA3 und WA7 sind je Wohneinheit 2 Fahrradstellplätze anzulegen.

3. Müllsammelplätze
In den als Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung "Müllsammelplatz" (M) gekennzeichneten Bereichen sind Müllsammelplätze zu errichten.

4. Nebenanlagen
Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und deren geradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.

Ausnahmsweise sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, hier jedoch insgesamt nur bis zu 30 m³ umbauter Raum.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtdreiecke sind von Bebauung freizuhalten. Innerhalb der Sichtdreiecke sind Nebenanlagen bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.

VI. Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB

1. Höhenlage baulicher Anlagen
Die Oberkante neu herzustellender Straßen muss mindestens eine Höhe von 133,65 m ü. NHN aufweisen.

Die Höhe der Oberkante der Erdgeschossrohdecke muss mindestens 10 cm oberhalb der Höhe der Oberkante der fertig hergestellten erschließenden Straße liegen.

Liegt die Unterkante einer Gebäudeöffnung wie Eingangs- und Terrassentür, Kellerabgang, -fenster oder -lichtschaft tiefer als 133,75 m ü. NHN, so ist hierfür eine vorgelagerte Schwelle (oder mobile Barriere) mit einer Mindesthöhe von 133,75 m ü. NHN zu errichten.

Tiefgaragenzufahrten sind mit einer entsprechenden Schwelle im Zufahrtsbereich zu errichten, deren Oberkante oberhalb der Oberkante der fertig hergestellten erschließenden Straße liegt.

2. Anwallung zum Schutz vor Außengebietszuflüssen
Innerhalb der gemäß § 9 (1) 25 BauGB als Pflanzfläche 1 (PFL1) gekennzeichneten Fläche ist unterhalb der Pflanzung eine leichte Anwallung von mindestens 50 cm über der Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes herzustellen.

VII. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm (baulicher Schallschutz) gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" (01/2018) zu führen. Für das Plangebiet ergibt sich – abgesehen vom östlichen Bereich der Lärmpegelbereich III (siehe Abbildungen Beurteilungspegel).

Zur Nachweisführung ist bei überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen (u.a. Schlafzimmer, Kinderzimmer etc.) jeweils der höhere Wert tags/nachts maßgeblich. Für überwiegend zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind im gesamten Plangebiet schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren der einzelnen Gebäude kann bei fachgutachterlichem Nachweis der Unterschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 von diesen Maßgaben abgewichen werden.

Abbildung 1: Beurteilungspegel tags
(maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 im Tageszeitraum)

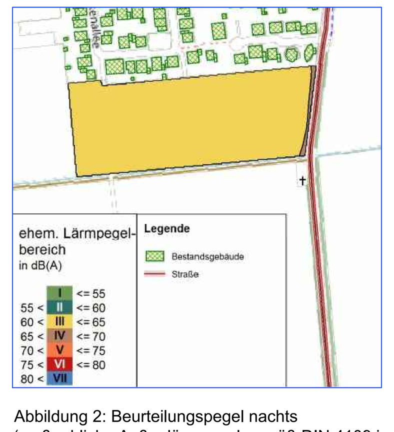
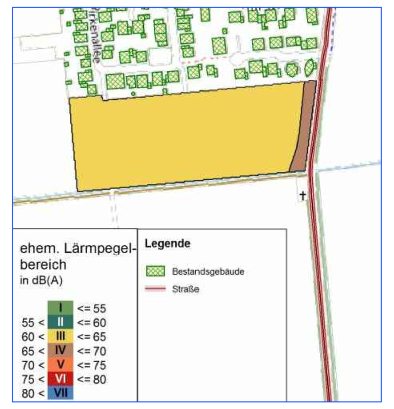


Abbildung 2: Beurteilungspegel nachts
(maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 im Nachtzeitraum)



Quelle: Dekra 2019: Prognose von Schallimmissionen. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Hz 39 "Am Burggraben".

VIII. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1. Hecken
Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Sträucher der Pflanzliste Nr. 1 in der angegebenen Pflanzqualität zu verwenden. Die Pflanzdichte beträgt mindestens 1 Strauch je 1,5 m². Es dürfen maximal 10 Stück derselben Art verwendet werden. Bei maximal 20 % der insgesamt verwendeten Stückzahlen können andere Straucharten als in Pflanzliste Nr. 1 verwendet werden. Die Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Sträucher sind zu ersetzen.

Pflanzliste Nr. 1
- Hainbuche - Carpinus betulus
- Gewöhnliche Hasel - Corylus avellana
- Kornelkirsche - Cornus mas
- Blutroter Hartriegel - Cornus sanguinea
- Gewöhnliche Buche - Fagus sylvatica
- Wild-Apfel - Malus sylvestris
- Schlehe - Prunus spinosa
- Wild-Birne - Pyrus pyraster
- Purgier-Kreuzdorn - Rhamnus cathartica
- Hunds-Rose - Rosa canina
- Sal-Weide - Salix caprea
- Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
- Gewöhnlicher Schneeball - Viburnum opulus

Mindestpflanzqualität: 3 x verpflanzt, Größe 60 - 100 cm, mind. 3 Triebe

2. Dachbegrünung
Flachdächer und geschlossene Garagen sind ab einer Grundfläche von mehr als 10 m² mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen. In Kombination mit dieser Dachbegrünung sind auch Photovoltaik- und/oder Solaranlagen zulässig.

3. Vorgartenbereiche
Die Vorgartenbereiche sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2a und b, WA4, WA5 und WA6 zu mindestens 50 % als wasserdurchlässige Vegetationsfläche (z.B. Rasen, Wiese, Stauden, Bodendecker, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen. Die Vegetationsfläche ist dauerhaft zu erhalten. Als Vorgärten bzw. Vorgartenflächen gelten die Grundstücksfreiflächen zwischen der angrenzenden Verkehrsfläche und der der Verkehrsfläche zugewandten vorderen Baugrenze, bei Grenzabständen bis zur seitlichen Grundstücksgrenze geradlinig verlängert. Bei Grundstücken, die an zwei Verkehrsflächen angrenzenen, gilt die Fläche als Vorgarten bzw. Vorgartenfläche, über die die Haupterschließung des Grundstücks erfolgt. Für das westliche Eckgrundstück des WA6 gelten aufgrund der Erschließungsmöglichkeiten als Vorgarten bzw. Vorgartenfläche die Grundstücksfreiflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sowie jeweils deren geradlinigen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.

In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2a und b, WA4, WA5 und WA6 ist innerhalb des im vorangegangenen Absatz genannten Vorgartenbereichs ein Baum je Grundstück nach Pflanzliste Nr. 2 in der angegebenen Pflanzqualität zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Bäume sind zu ersetzen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA7 ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein Baum nach Pflanzliste Nr. 2 in der angegebenen Pflanzqualität zu pflanzen. Die Hälfte der insgesamt anzupflanzenden Bäume ist in einem Bereich von 5 m Tiefe zur öffentlichen Straße anzupflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Bäume sind zu ersetzen.
In den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA 7 sind die Stellplatzanlagen zusätzlich mit Bäumen zu gliedern. Es ist je 5 Stellplätze ein Baum der Pflanzliste Nr. 2 in der angegebenen Pflanzqualität im räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage zu pflanzen. Es wird empfohlen, die Straßenbauliste der Deutschen Gartenleiterkonferenz (GALK) e.V. zu berücksichtigen. Eine Sortenempfehlung der Arten aus Pflanzliste Nr. 2 enthält Pflanzliste Nr. 3.

Pflanzliste Nr. 2
- Feld-Ahorn - Acer campestre
- Spitz-Ahorn - Acer platanoides
- Berg-Ahorn - Acer pseudoplatanus
- Echte Felsenbirne - Amelanchier ovalis
- Hainbuche - Carpinus betulus
- Gewöhnliche Buche - Fagus sylcatica
- Echter Faulbaum - Frangula alnus
- Echte Walnuss - Juglans regia
- Gewöhnliche Trauben-Kirsche - Prunus padus
- Trauben-Eiche - Quercus petraea
- Stiel-Eiche - Quercus robur
- Gewöhnliche Vogelbeere - Sorbus aucuparia
- Gewöhnliche Mehlbeere - Sorbus aria
- Speierling - Sorbus domestica
- Winder-Linde - Tilia cordata
- Kulturobstbäume als Hochstamm; empfohlen werden alte und lokale Obstsorten, die bei der Gemeinde angefragt werden können

Mindestpflanzqualität: 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm

Pflanzliste Nr. 3
Sortenempfehlungen für Stellplätze der Baumarten aus der Pflanzliste Nr. 2, die in der aktuellen GALK-Straßenbauliste als "geeignet" oder "gut geeignet" eingestuft wurden
- Acer campestre "Elsrijk"
- Acer platanoides "Allershausen" *
- Acer platanoides "Cleveland" *
- Acer platanoides "Columnare" *
- Acer platanoides "Globosum" *
- Acer platanoides "Olmsted" *
- Carpinus betulus "Fastigiata"
- Prunus padus "Schloss Tiefurt"
- Quercus petraea, Traubeneiche (Angabe ohne Sortenempfehlung)
- Quercus robur "Fastigiata"
- Quercus robur "Fastigiata Koster"
- Sorbus aria "Magnifica"
- Tilia cordata "Erecta"
- Tilia cordata "Greenspire"
- Tilia cordata "Rancho"
- Tilia cordata "Roelvo"

* Honigtauabsonderung

4. Begrünung von Tiefgaragen
Tiefgaragen müssen vollständig unter der Geländeoberfläche liegen und sind in den Bereichen, die nicht mit oberirdischen baulichen Anlagen überbaut sind, mit einer mindestens 0,4 m hohen Erdüberdeckung auszuführen, die zu begrünen ist.

5. Höhenbegrenzung für Bepflanzungen
Innerhalb der in der Planzeichnung als Sichtdreieck festgesetzten Flächen sind Bepflanzungen maximal bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

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

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) 21 BauGB festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorger zu belasten.

B. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 89 BauO NRW 2018

I. Dacheindeckung
Als Dacheindeckung sind für geneigte Dächer nur Dachziegel/-steine in naturroten, rotbraunen, dunkelbraunen, grauen oder schwarzen Farbtönen sowie Zinkblech zulässig. Glänzende, glasierte bzw. lasierte Dachziegel/ -steine sind unzulässig.
Hinsichtlich der Dachbegrünung bei Flachdächern wird auf die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen unter VIII. Nr. 2 verwiesen.

II. Dachaufbauten
Dachaufbauten und -einschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 2/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Einzelanlagen sind zusammenzurechnen. Sie sind aus der Fassadengliederung der darunter befindlichen Geschosse abzuleiten. Vom Ortgang, zwischen zwei Gauben sowie zum First ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

III. Dachneigung
Es sind Dachneigungen gemäß Eintrag in der Planzeichnung zulässig. Für Garagen und Carports sind auch andere Dachneigungen zulässig.

IV. Einfriedungen und Sichtschutz
In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 - WA 7 sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche als Hecken und Sträucher mit einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Zäune (Holzzäune, Metallkonstruktionen, Metallgitterkonstruktionen oder andere Einfriedungen) sind nur zulässig, wenn sie auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite einer Hecke aus heimischen Gehölzen errichtet werden. Hierzu sind ausschließlich durchlässige Zäune zu verwenden. Gemauerte Einfriedungen sind ausschließlich entlang der Parkstraße zulässig.

Einfriedungen entlang der Parkstraße sind im Allgemeinen Wohngebiet WA7 und der Fläche für den Gemeinbedarf unter Beachtung des Sichtdreiecks bis zu einer Höhe von 2 m genehmigungsfrei zulässig.

Standorte für Wärmepumpen oder andere technischen Anlagen und Abfallbehälter im Vorgarten sind mit heimischen Pflanzen und Sträuchern zu umpflanzen, so dass sie nicht einsehbar sind oder in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind.

V. Empfehlungen

Gestaltung
Bei Doppelhäusern sollen Dachform, Dachneigung und die Art der Dacheindeckung sowie die Fassadengestaltung in Material und Farbe einheitlich ausgeführt werden.

Wasseraufnahmefähigkeit
Befestigte Freiflächen sollen nicht zu 100 % bodenversiegelt werden. Ein Mindestmaß an Wasseraufnahmefähigkeit soll gewahrt werden.

Das Niederschlagwasser der Dachflächen soll in hauseigenen Zisternen gesammelt und gespeichert und dasselbe als Brauchwasser oder zur Bewässerung der Gärten und Freianlagen genutzt werden. Der Zisternenüberlauf ist an die örtliche Kanalisation anzuschließen.

C. Zur Beachtung / Hinweise

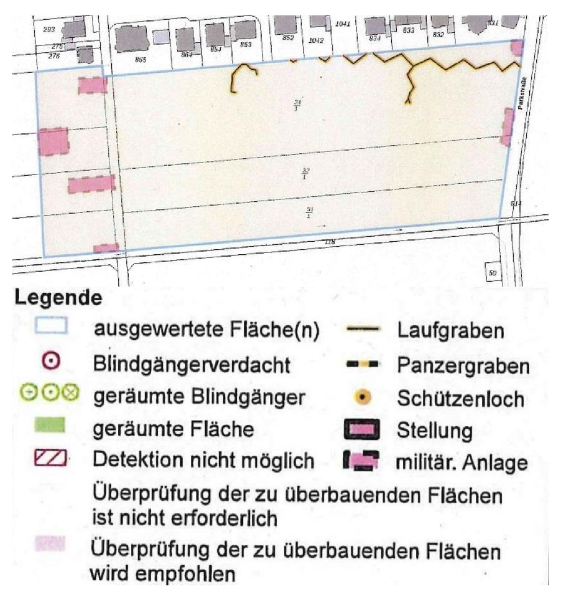
Archäologische Funde
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, unverzüglich zu melden (§ 15 DSchG). Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG). Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Einbruchschutz
Zum Schutz vor Einbrüchen wird bei der Planung von Hochbaumaßnahmen empfohlen, alle Gebäude und Nebenanlagen in Form von Gebäuden an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit einbruchhemmenden Türen, Fenstern, Toren und Verschlusssystemen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen auszustatten. (kostenfreie Beratung: polizeiliche Beratungsstelle im Polizeipräsidium Bonn, Kommissariat für Kriminalprävention und Opferschutz, Königswinterer Str. 500, 53227 Bonn, Email: Einbruchschutz.Bonn@polizei.nrw.de)

Kampfmittel
Es gibt einen konkreten, in der beigefügten Karte dargestellten Verdacht auf Kampfmittel. In diesem Zusammenhang wird die Überprüfung der Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben und militärische Anlage) empfohlen. Eine darüber hinausgehende Untersuchung auf Kampfmittel ist nicht erforderlich. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben.

Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Die Beauftragung der Kampfmitteluntersuchung sowie die Terminabsprache für die Ermittlung des Umgangs mit Aufschüttungen erfolgen mittels Antrag an den Kampfmittelbeseitigungsdienst Bezirksregierung Düsseldorf (KBD). Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc.), wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe des KBD zu beachten. Antragsformulare, das Merkblatt für Baugrundeingriffe und weitere Informationen sind auf der Internetseite des KBD zu finden:
https://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html

Abbildung 3: Kampfmittelverdachtsflächen



Schutz von Leitungstrassen
Nach DVGW-Regelwerk (GW 125) ist bezüglich Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen im Detail wie folgt zu verfahren: Bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage sind i.d.R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich. Bei Abständen zwischen 1 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z. B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen, wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen der Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.

Abfallwirtschaft
Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz - Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft" - anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Erdbebengefährdung
Das Plangebiet ist der Erdbebenzone / geologischen Untergrundklasse 2/T zuzuordnen. Dies ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen.

Baugrundeigenschaften
Im Plangebiet stehen unter einer geringmächtigen Überdeckung aus Löss/ Lösslehm Sande und Kiese der Jüngeren Hauptterrasse (Quartär) an. Es wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf vorhandene befestigte Flächen oder auf zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Starkregenvorsorge
Für Teilflächen im Süden des Plangebietes werden in der Starkregengefahrenhinweiskarte für NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) Wasserstände simuliert, für andere Teile des Plangebietes wird die Information gegeben, dass kein Risiko durch Starkregen gegeben ist (simulierter Wasserstand = 0).

Bauherren und Eigentümer von Grundstücken des Plangebietes sind angehalten, sich eigenständig hinsichtlich des Objektschutzes und der baulichen Starkregenvorsorge auf ihren Grundstücken zu informieren.

Weitere Auskünfte zur Bauantragsplanung erteilen die Bauverwaltung der Gemeinde Swisttal - Fachbereich III/1 - und das Bauaufsichtsamt sowie die Untere Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises.

DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke
DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die im Bebauungsplan verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass geltenden Fassung Anwendung. Sie werden bei der Gemeindeverwaltung, Fachgebiet III/1 - Gemeindeentwicklung, Rathausstraße 115, 53913 Swisttal-Ludendorf während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

D. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908);

Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 01.12.2021 (GV. NRW. S. 1353).

Plangrundlage
Die vorliegende Plangrundlage ist ein Ausschnitt der Katasterflurkarte des Rhein-Sieg-Kreises mit Stand vom ....
Die Darstellung entspricht dem Koordinatensystem ETRS-UTM32.
Erlaubnisvermerk:
erteilt durch das Katasteramt des Rhein-Sieg-Kreis am ....
Geschäftsnummer: 52.12 - 2018_EL_03303
Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist und den Anforderungen des § 1 Abs. 2 PlanZV entspricht.
...., den ....
....
öffentlich bestellter Vermesser (ÖbVI)

Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung lagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... öffentlich aus.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .... ortsüblich bekanntgemacht.
Swisttal, den ....
Bürgermeisterin ____________________
(Petra Kalkbrenner)

Planverfasser/Planungsbüro
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

h+t Hempel + Tacke GmbH
planen • beraten • bewerten
Am Stadtholz 24-26
D-33609 Bielefeld
Tel.: +49 (0) 521 55735550
Fax: +49 (0) 521 55735555
www.hempel-tacke.de

Bielefeld, den ....
....
Hempel + Tacke GmbH

Beteiligung der Behörden
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom .... in der Zeit vom .... bis ....
Swisttal, den ....
Bürgermeisterin ____________________
(Petra Kalkbrenner)

Beschlüsse
Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Swisttal hat in seiner Sitzung am .... den Aufstellungsbeschluss gefasst.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am .... ortsüblich bekanntgemacht.
Swisttal, den ....
Bürgermeisterin ____________________
(Petra Kalkbrenner)

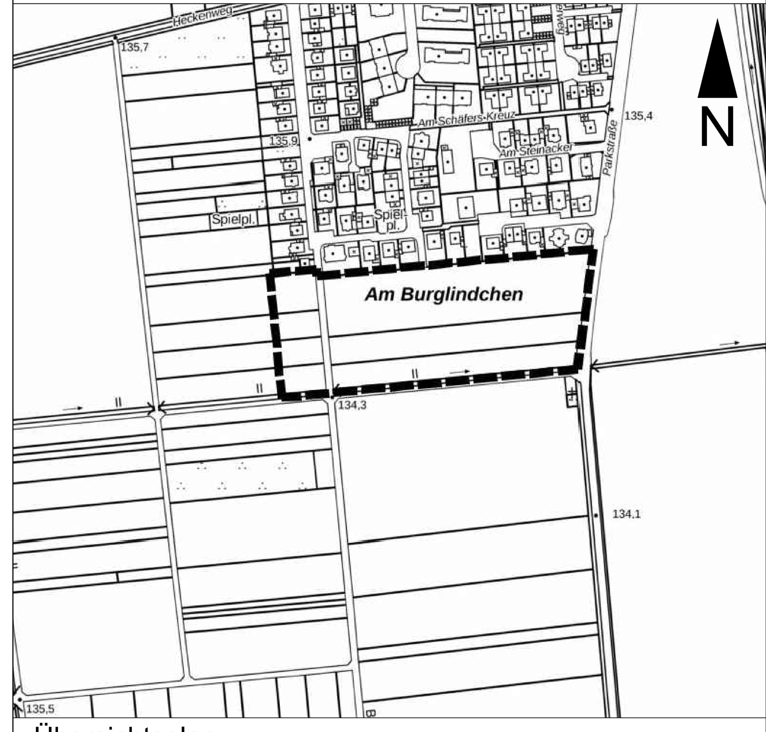
Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Swisttal hat in seiner Sitzung am .... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung NRW (GO NRW) den Satzungsbeschluss gefasst.
Swisttal, den ....
Bürgermeisterin ____________________
(Petra Kalkbrenner)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom .... bis ....
Ort und Dauer des Beteiligungsverfahrens wurden am .... ortsüblich bekanntgemacht.
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom .... bis ....
Swisttal, den ....
Bürgermeisterin ____________________
(Petra Kalkbrenner)

Ausfertigungsvermerk
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes entspricht dem Offenlageexemplar mit eingearbeiteten Änderungen nach der Offenlage.
Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem Willen der Gemeindevertretung wird beurkundet.
Swisttal, den ....
Bürgermeisterin ____________________
(Petra Kalkbrenner)

Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und Umweltbericht ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Beschluss des Planungs- und Verkehrsausschusses der Gemeinde Swisttal vom .... zur Offenlage beschlossen worden.
Swisttal, den ....
Bürgermeisterin ____________________
(Petra Kalkbrenner)

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am .... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig.
Swisttal, den ....
Bürgermeisterin ____________________
(Petra Kalkbrenner)



Übersichtsplan — ohne Maßstab

Gemeinde Swisttal

Ortschaft Heimerzheim

Bebauungsplan Heimerzheim Hz 39

"Am Burggraben"

Entwurf		Vorentwurf
Katastergrundlage Stand: 11/2017	Maßstab 1:500	Entwurf
		erneuter Entwurf
		Satzungsfassung