



- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
  - 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 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
  - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
  - Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein- Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV.NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 01. Februar 2022 (GV. NRW. S. 139).
  - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV.NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172).
  - Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470) dieses zuzüglich.
  - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).
  - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490), und daraus folgende Satzungen.
  - Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungsstellen- und Genehmigungsverfahren - PlanStG) vom 20. Mai 2020, ausgegeben zu Bonn am 20. Mai 2020 (BauGB 2020, Teil I, Nr. 24, S. 104ff.), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 344).
- Alle nachfolgend angegebenen Gesetzesstellen entsprechen dem obigen Rechtsstand.
- Festsetzungen des Bebauungsplans**
- Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 und 5 BauNVO
- WA Allgemeines Wohngebiet**  
**MD Dorfgemeinschaftsgebiet**
- Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO
- 0,3 Grundflächenzahl**  
**0,6 Geschosflächenzahl**
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze**  
**maximal zulässige Traufhöhe in m ü.NHN**  
**maximal zulässige Firsthöhe in m ü.NHN**  
**maximal zulässige Wandhöhe in m ü.NHN**  
**maximal zulässige Gebäudehöhe in m ü.NHN**
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO
- a abweichende Bauweise gemäß § 1.1**  
**überbaubare Grundstücksfläche**  
**ausschließlich Einzelhäuser zulässig**  
**ausschließlich Doppelhäuser zulässig**
- Nebenanlagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB**  
**SI Fläche für Stellplätze / Garagen**
- Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB**  
**öffentliche Verkehrsfläche**  
**Straßenbegrenzungslinie**
- Versorgungsflächen § 9 (1) Nr. 12 BauGB**  
**Stellplatz für Müllgefäße am Abhohlag für die durch Linie zugeordneten Bauflächen**
- Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB**  
**öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Park**  
**private Grünfläche Zweckbestimmung: Garten**
- Gebiete mit Maßnahmen zur der Vermeidung von Schäden durch Hochwasser und Starkregen**  
§ 9 (1) Nr. 16 c BauGB
- 141,75 Gebiet für bauliche Maßnahmen gemäß § 1.8**
- Anpflanzen / Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
§ 9 (1) Nrn. 25a und 25b BauGB
- VG Fläche zum Anpflanzen gemäß § 10.2.1 'Vorgrartenfläche'**  
**OR Fläche zum Anpflanzen gemäß § 10.2.2 'Ortsrand'**  
**zu erhaltender Baum**
- Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, und Sonstige Pflanzzeichen**  
§ 9 (5), (6) und (7) BauGB sowie § 16 (5) BauNVO
- Leitung unterirdisch Wasser DN400 mit Schutzstreifen**  
**Drainage DN100**  
**Kulturdenkmal**  
**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**  
**rechter Winkel**  
**gestreckter Winkel**  
**Geländehöhe Bestand in m ü. NHN**  
**rd Ausschließlich flaches Dach zulässig**  
**gd Ausschließlich geneigtes Dach zulässig**  
**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**  
**Freizuhaltende Anfahrsicht**  
**Archäologischer Konfliktbereich gemäß textlicher Festsetzung unter I 11.**

- Textliche Festsetzungen**
- I Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.**  
Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO zulässigen Ausnahmen, nämlich  
- Betriebe des Berghausgewerbes,  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
- Anlagen für Verwaltungen,  
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen  
nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO
- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die Geschosflächenzahl (GFZ) die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Trauf-, First-, Wand- und Gebäudehöhe (TH, FH, WH und GH). Die jeweils zulässigen Höhen sind den mit 1 bis 7 nummerierten Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.**
- 2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) mit ebenerdigen, nicht unterbauten Terrassen ist um bis zu 15 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig.**
- 2.3 Die maximal zulässigen Traufhöhen (TH) beziehen sich auf den höchsten Punkt der Schnittlinie zwischen der Außenwand und der harten Bedachung; die maximal zulässige Firsthöhe (FH) auf den höchsten Punkt der harten Bedachung.**
- 2.4 Die maximal zulässigen Wandhöhen (WH) beziehen sich auf den höchsten Punkt des oberen Abschlusses der Außenwand (Attika). Oberhalb der Attika montierte Absturzsicherungen bleiben dabei unberücksichtigt.**
- 2.5 Absturzsicherungen von Öffnungen in begehbaren Decken und Dächern (Dachterrasse) sowie von Flächen mit einer Absturzhöhe von 1,00 m bis zu 12,00 m dürfen die zulässige Wandhöhe nach Satz 1 um bis zu 0,90 m überschreiten.**
- 2.6 Die maximal zulässige Wandhöhe nach I 2.4 darf durch ein oberes Geschoss bis zu der im Plan festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (GH) überschritten werden, sofern sich nicht grenztrennende Außenwände mindestens 1,00 m hinter die jeweilige Außenwand des unmittelbar darüber liegenden Geschosses zurückziehen. Zur seitlichen Nachbargrenze ist eine Verkürzung des Rücksprungs auf 0,40 m zulässig.**
- 3. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise**  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO
- 3.1 Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt in Form einer offenen Bauweise gemäß § 22 (2) Satz 1 BauNVO unter Beschränkung der Länge im Sinne des § 22 (2) Satz 2 BauNVO auf 16 m. Maßgeblich ist die Länge der Projektion senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie. Bei einseitigem Grenzbanau verkürzt sich die zulässige Länge nach Satz 1 auf 8 m.**
- 3.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte überbaubare Fläche darf durch ebenerdige, nicht unterbaute Terrassen sowie durch Balkone um bis zu 1,50 m überschritten werden.**
- 3.3 Eine Überschreitung der überbaubaren Fläche mit den Terrassen sowie Balkonen innerhalb der in der Planzeichnung als Vorgartenbereich festgesetzten Fläche ist unzulässig.**
- 4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**  
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 (5) BauNVO
- 4.1 Garagen (Ga), überdachte Stellplätze (Carpors - Cp) sowie Stellplätze (St) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen -SI/Ga- zulässig. Stellplätze sind darüber hinaus in den Zufahrten zu den Flächen nach Satz 1 zulässig.**
- 4.2 Wird auf einem Grundstück mehr als eine Wohneinheit errichtet, so sind notwendige Stellplätze auch innerhalb der in der Planzeichnung als Vorgartenbereich festgesetzten Fläche zulässig, sofern diese mit einem Belag als Schotterterrassen oder als begrünbare Beläge (Fußengriffel mit einem Fugenanteil von mindestens 15 %, Rasengittersteine, -klinker oder -waben) ausgeführt werden. Alternativ sind andere Befestigungen zulässig, wenn die Entwässerung über einen seitlichen Randbereich erfolgt, dessen Fläche mindestens 20 % der gepflasterten Fläche entspricht.**
- 4.3 Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für 'Vorgärten', sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Zuwegungen, dicht gepflanzten Mülltonnenabstellplätzen und dicht gepflanzten gebäudetechnischen Anlagen sowie Einfriedigungen gemäß II 2.1 unzulässig.**
- 4.4 Bei Zurücktreten von Gebäudekanten hinter die der straßenseitigen Grundstücksgrenze zugewandten Baugrenze, gelten für die überbaubare Fläche zwischen der tatsächlich errichteten Gebäudfront und der Baugrenze die Festsetzungen für den Vorgartenbereich nach I 4.1, bis 4.3.**
- 4.5 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Vorgartenbereiche sind Nebenanlagen lediglich bis zu einem Volumen von insgesamt 25 m<sup>3</sup> zulässig.**
- 5. Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke**  
§ 9 (1) Nr. 3 BauGB
- Neu zu bildende Grundstücke (Grundstücksteilungen) müssen mindestens diejenige Größe aufweisen, die aufgrund der auf den Grundstücken vorhandenen oder geplanten Anzahl der Wohneinheiten gemäß I 6.2, erforderlich ist.
- 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 3 BauGB**
- 6.1 Als Wohngebäude im Sinne dieser Festsetzung gelten Gebäude, die ausschließlich Wohnzwecken dienen, sowie gemischt genutzte Gebäude, die neben einer überwiegenden Wohnnutzung einer untergeordneten sonstigen im Plangebiet zulässigen Nutzung einschließlich Räumen für die in § 13 BauNVO bezeichneten Tätigkeiten dienen.**
- 6.2 Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude wird in den allgemeinen Wohngebieten beschränkt. Bei der Ermittlung der zulässigen Anzahl von Wohneinheiten pro Wohngebäude ist diejenige Bemessungsgrundlage anhand der nachfolgenden Regelungen maßgebend, nach der sich die geringere Anzahl von Wohneinheiten ableitet.**
- WA 1: 1 Wohneinheit je vollendete 380 qm Grundstücksfläche,  
WA 2: 1 Wohneinheit je vollendete 190 qm Grundstücksfläche,  
WA 3: 1 Wohneinheit je vollendete 390 qm Grundstücksfläche,  
WA 4: 1 Wohneinheit je vollendete 150 qm Grundstücksfläche,  
WA 5: 1 Wohneinheit je vollendete 330 qm Grundstücksfläche,  
WA 6: 1 Wohneinheit je vollendete 490 qm Grundstücksfläche,  
WA 7: 1 Wohneinheit je vollendete 330 qm Grundstücksfläche.
- In WA 2 und WA 4 dürfen maximal 3 Wohneinheiten pro Wohngebäude entstehen.
- 6.3 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 gemäß I 6.2 erforderlich sind.**
- 7. Versorgungsleitung § 9 (1) Nr. 13 BauGB**
- Die Verlegung von Versorgungsleitungen ist ausschließlich unterirdisch zulässig.
- 8. Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden durch Hochwasser und Starkregen § 9 (1) Nr. 16 c BauGB**
- Innere des in der Planzeichnung festgesetzten Gebiets sind bauliche Anlagen so auszuführen, dass Gebäudeöffnungen wie Eingangs- und Terrassenöffnungen, Kellerabgänge, -fenster und -lichtschächte mit ihrer Unterkante nicht tiefer liegen, als 141,75 m ü.NHN. Mit Ausnahme von Hauseingangs- und Terrassenöffnungen können Gebäudeöffnungen auch mit geringerer Höhe errichtet werden, wenn diese durch vorgelagerte Schwellen und mobile Schranken mit einer Höhe der Oberkante von nicht weniger als 141,75 m ü.NHN geschützt werden.
- 9. Maßnahmen zur Erzeugung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien § 9 (1) Nr. 23 b BauGB**
- 9.1 Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind Dachflächen bei der Berechnung der Tragwerksbemessung, das photovoltaische Anlagen und solarthermische Anlagen auf mindestens 50 % der Dachfläche ohne Änderung des Tragwerks aufgebracht werden können. Zum Anschluss von photovoltaischen und solarthermischen Anlagen an das Leitungsnetz ist ein Leitungsweg von der Dachfläche bis in den Hausanschlussraum baulich vorzurüsten.**
- 9.2 Werden anstelle der harten Bedachung Anlagen zur Nutzung von Solarenergie in die Dachbedeckung ausgeführt, finden die Festsetzungen zur Dachbedeckung unter II 1.4 für die von den Anlagen überdeckte Teilfläche keine Anwendung.**
- 10. Anpflanzen / Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB**
- 10.1 Öffentliche und private Grünfläche**
- 10.1.1 Auf der festgesetzten öffentlichen sowie der privaten Grünfläche sind jeweils zwei Bäume der Gehölzliste A in der dort angegebenen Mindestqualität zu pflanzen.**
- 10.1.2 Jeweils 40 % der als öffentlich und der als privat festgesetzten Grünfläche sind mit Gehölzliste B in der dort angegebenen Mindestqualität im Reihen- und Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m als Feldgehölz oder Feldhecke anzulegen.**

- 10.1.3 Die festgesetzte öffentliche Grünfläche ist mit Ausnahme der Gehölzflächen als Wiese mit Kräutern mit Regelsaatmischung (RSM) 7.1.2 (Landschaftsrasen) oder vergleichbar anzulegen.**
- 10.1.4 Die nach I 10.1.1 und I 10.1.2 zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.**
- 10.2 Privatgrundstücke**
- 10.2.1 Die nicht von zulässigen Nebenanlagen nach I 4.1, bis I 4.4 überdeckten Teile der in der Planzeichnung festgesetzten, vorgartenfähiger (VG) sind mit standortgerechten Gehölzen, Stauden oder Gräsern anzulegen. Die Verwendung von Foliem, mineralischem Mulch sowie von Kies und Schotter unter den Pflanzungen ist unzulässig.**
- 10.2.2 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (OR) ist eine 3 m breite, nach Arten gemischte zweireihige Hecke aus Gehölzen der Gehölzliste B in der dort angegebenen Mindestqualität im Reihen- und Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m anzulegen sowie je angefangene 40 m<sup>2</sup> Pflanzgebietsfläche ein Gehölzbaum der Gehölzliste A in der dort angegebenen Mindestqualität zu pflanzen.**
- 10.2.3 Optisch der Bepflanzung nach I 10.2.2 ist zu der angrenzenden Ackerfläche ein 0,5 m breiter Krautsaum anzulegen.**
- 10.2.4 Je Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbau der Gehölzliste A in der dort angegebenen Mindestqualität zu pflanzen.**
- 10.2.5 Werden auf einem Baugrundstück mehr als 2 offene Stellplätze errichtet, so ist je zusätzlichem Stellplatz ein Baum der Gehölzliste A zu pflanzen, vorzugsweise unmittelbar angrenzend an den Stellplatz. Es wird empfohlen, angrenzend an die Stellplätze Standortempfehlungen der unter Gehölzliste A genannten Arten aus der GALK, Deutsche Gartenamteilerkonferenz' Straßenbaumliste zu verwenden.**
- 10.2.6 Die nach I 10.2.1 bis I 10.2.5 zu pflanzenden Gehölze, Stauden und Gräser sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.**
- 10.3 Flachdächer mit einer Neigung bis zu 6° von Gebäuden sowie von Garagen und Nebenanlagen auf einer Grundfläche von mehr als 10m<sup>2</sup> sind mit Kräutern und Gräsern auf einem geeigneten Substrataufbau von mindestens 10 cm Höhe mindestens extensiv zu begrünen. Für eine extensive Begrünung sind geeignete Arten magerer Standorte durch Pflanzung, Ausstreuen oder Einsaat von mindestens 20 Sprossstellen je m<sup>2</sup> bzw. 6 g/m<sup>2</sup> eines autochthonen (heimischen) Pflanzmaterials oder Saatgutes aufzubringen.**
- 10.4 Gehölzlisten**
- | Gehölzliste A: Standortgerechte Hochstämme |   |
|--|---|
| Acer campestre                             | Feldahorn   |
| Acer platanoides                           | Spitz-Ahorn   |
| Acer pseudoplatanus                        | Bergahorn   |
| Carpinus betulus                           | Hainbuche   |
| Fagus sylvatica                            | Rot-Buche   |
| Fraxinus alba                              | Faulbaum  |
| Obstbäume                                  |   |
| Mindestqualität                            | Hochstämme 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm |
- | Gehölzliste B: Standortgerechte Heister und Sträucher |   |
|---|---|
| Heister   | Sträucher   |
| Acer campestre  | Feldahorn   |
| Cornus sanguinea                                      | Kornelkirsche   |
| Cornus marilandica                                    | Hartweige   |
| Quercus robur   | Stieleiche  |
| Malus sylvestris                                      | Hölpappel   |
| Prunus spinosa  | Schlehe   |
| Prunus avium  | Vogelkirsche  |
| Prunus domestica                                      | Hauszwetsche  |
| Prunus lauro-cerasus                                  | Laurelherrchen  |
| Prunus pissardii                                      | Pyralispyralis  |
| Rosa canina   | Hundsrose   |
| Salix caprea  | Sal-Weide   |
| Sambucus nigra  | Schwarzer Holunder  |
| Viburnum opulus                                       | Wasserschneeball  |
| Mindestqualität                                       | Heister: 1. Hei., 3 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 - 150 cm; Sträucher: 1. Str., 3 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 80 - 100 cm, mind. 3 Triebe |
- 11. Bedingt aufgeschobene Zulässigkeit baulicher oder sonstiger Nutzungen und Anlagen § 9 (2) Nr. 2 BauGB**
- Die bauliche Nutzung ist innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten archäologischen Konfliktbereichs gemäß § 9 Abs. 2 BauGB bis zur Sicherstellung der vorherigen wissenschaftlichen Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde unzulässig. Die dafür anfallenden Kosten sind im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser zu übernehmen (§ 27 DSchG NRW). Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Gemeinde Swisttal und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland abzustimmen.
- II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 (1) BauO NRW
- 1. Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte**
- 1.1 Innerhalb der mit gD gekennzeichneten Bauflächen sind ausschließlich Hauptanlagen mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung zwischen 15° und 30° in Form von Sattel- oder Zeltdächern zulässig.**
- 1.2 Die Breite aller Dachaufbauten einer Dachfläche darf 50 % der zugehörigen Traufbreite nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen von den Gebäudeseiten von der Fassade und untereinander einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.**
- 1.3 Die Breiten von Dacheinschnitten und Dachflächenfenstern sind zu einem Drittel auf die zulässige Länge der Dachaufbauten anzurechnen.**
- 1.4 Als Dacheindeckung sind für geneigte Dächer ausschließlich nicht glänzende Dachziegel/-steine in naturtönen, rotbraunen, dunkelbraunen, grauen oder schwarzen Farbtonen sowie Zinkblech zulässig.**
- 1.5 Innerhalb der mit fD gekennzeichneten Bauflächen sind ausschließlich Hauptanlagen mit flachen Dächern mit einer Neigung bis zu 6° zulässig.**
- 2. Einfriedigungen und Vorgärten**
- 2.1 Einfriedigungen innerhalb der als Vorgartenbereich festgesetzten Fläche sind nur als Stabgitter- und Holzzaune sowie als Freischritthecke bis zu 1,00 m Höhe über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.**
- 2.2 Die Errichtung von festen Einfriedigungen gemäß Ziffer II 2.1 ist ausschließlich in Verbindung mit einer Vor- oder Hinterpflanzung mit Niedrigbewuchs auf einem mindestens 0,3 m tiefen Pflanzstreifen zulässig.**
- 2.3 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind gegen die Einsicht von öffentlichen Flächen blickdicht einzugraben bzw. in die Einfriedigung zu integrieren.**
- 2.4 Innerhalb der in der Planzeichnung entlang des Ortsrandes festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (OR) sind Zäune und sonstige Einfriedigungen nicht zulässig.**
- III Wasserrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 44 LWG NRW und § 55 WHG NRW**
- 1. Auf Grund § 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 44 Landeswassergesetz NRW und § 55 Wasserhaushaltsgesetz NRW wird festgesetzt, dass das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser zu versickern und nicht in einen öffentlichen Kanal einzuleiten ist.**
- 2. Für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist vor Errichtung von bebauten oder befestigten Flächen eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen. Als bebauter oder befestigter Flächen gelten hier Gebäude, Garagen, überdachte Stellplätze sowie künstlich angelegte ganz oder teilweise wasserundurchlässig befestigte Flächen.**

- Plangrundlage**
- Die Plangrundlage entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplans den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung. Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis - Stand vom \_\_\_\_\_ überein.
- \_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_
- ObVI
- Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
- \_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_
- ObVI
- Hinweise**
- 1. Bodendenkmalpflege**  
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies nach § 16 Denkmalschutzgesetz NRW dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der zuständigen Unteren Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- 2. Entsorgung Bodenmaterial**  
Das im Rahmen der Baureifmachung von Grundstücken anfallende bodenschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzuführenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet "Gewerbliche Abfallwirtschaft", anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben, die die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorlegen.
- 3. Trinkwasserschutz**  
Das Plangebiet liegt innerhalb einer geplanten Trinkwasserschutzzone II B. Die Ausweisung im Bereich des Plangebietes ist durch die am 04. März 2020 geplante Erweiterung der Trinkwassergewinnung Dimmerzheim bedingt.
- 4. Schutzstreifen Transportwasserleitung**  
Der in der Planzeichnung vermerkte Schutzstreifen der Transportwasserleitung ist bei baulichen Anlagen mit Ausnahme von Zufahrten, Zuwegungen und Grundstückseinfriedigungen sowie bei tierweltlichen Anpflanzungen freizuhalten.
- 5. Sammelleitung der Felddrainage**  
Die in der Planzeichnung vermerkte Sammelleitung der Felddrainage ist vor Beginn der Bauarbeiten auf dem betroffenen Baugrundstück aus dem Bereich der Wohnbaufläche auf Kosten des Veranlassers in die angrenzende Grünfläche zu verlegen und dabei dauerhaft zu erhalten.
- 6. Obstbäume**  
Für die Auswahl der zu pflanzenden Obstbäume wird die Obstsortenempfehlung für Streubestock des Koordinierungsausschuss Obstwirtschaft NRW vom 01.06.2018 empfohlen.
- 7. Starkregen- und Überflutungsvorsorge**  
Für Teilflächen im Süden des Plangebietes stellt die Hinweisarkitektur Starkregengefahren für NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) Informationen bereit. Bauherren und Eigentümer von Grundstücken des Plangebietes sind angehalten, sich eigenständig hinsichtlich des Objektschutzes und der baulichen Starkregenvorsorge auf ihren Grundstücken zu informieren.
- 8. Bodenschutz**  
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 Vermischung zu schützen. Er ist vorordentlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.
- 9. Artenschutz**  
Insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudeteilen, transparenten Balkongeländern und Wintergärten soll Vogelkagel an Glasflächen durch Vermeidung von gefährlohen Durchsichten und Spiegelungen vermieden werden.
- 9.1 Notwendige Beleuchtungen des öffentlichen und privaten Raumes sowie von baulichen Anlagen sollen technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor vermeidbaren nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen geschützt sind. Auf den Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen" (§ 41a BNatSchG) wird hingewiesen.**
- 10. Erdbebengefährdung**  
Das Plangebiet ist der Erdbebenzone / geologischen Untergrundklasse 2 / T zuzurechnen. Auf die Berücksichtigung der Erdbebenrisikokategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungswerte wird ausdrücklich hingewiesen.

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Swisttal hat gemäß §§ 1 (8) und 2 (1) BauGB am 19.09.2023 beschlossen, den Bebauungsplan in dem nebenstehend umgrenzten Geltungsbereich aufzustellen.

Swisttal, den \_\_\_\_\_

Bürgermeisterin

**Frühzeitige Beteiligung**  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB erfolgt durch öffentliche Auslegung des Entwurfs in der Zeit vom 07.06.2022 bis einschließlich 14.07.2022.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Anschreiben vom 06.06.2022 in der Zeit vom 07.06.2022 bis einschließlich 14.07.2022.

Swisttal, den \_\_\_\_\_

Bürgermeisterin

**Beschluss zur öffentlichen Auslegung**  
Der Planungs-, und Verkehrsamtsschuss der Gemeinde Swisttal hat den Entwurf dieses Bebauungsplanes mit seiner Begründung am 07.09.2023 gebilligt und dessen öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB beschlossen.

Swisttal, den \_\_\_\_\_

Bürgermeisterin

**Öffentliche Auslegung**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ einschließlich öffentlich ausliegen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ unter Fristsetzung bis zum \_\_\_\_\_ beteiligt.

Swisttal, den \_\_\_\_\_

Bürgermeisterin

**Beschluss zur Satzung**  
Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung NRW vom Rat der Gemeinde Swisttal am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen worden.

Swisttal, den \_\_\_\_\_

Bürgermeisterin

**Ausfertigung**  
Diese Ausfertigung des Bebauungsplans entspricht dem Offenlageexemplar mit eingearbeiteten Änderungen nach der Offenlage. Die Übernennung des Bebauungsplanes mit dem Willen des Rates wird beurkundet.

Swisttal, den \_\_\_\_\_

Bürgermeisterin

**Bekanntmachung**  
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie des Ortes der Auslegung gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches ist, da kein Genehmigungsverfahren gemäß § 10 (2) BauGB vorliegt, am \_\_\_\_\_ erfolgt. Mit der Bekanntmachung tritt dieser Plan in Kraft.

Swisttal, den \_\_\_\_\_

Bürgermeisterin

**Übereinstimmung mit dem Urknudsplan**  
Diese Planausfertigung stimmt mit dem Urknudsplan und den darauf angebrachten Vermerken überein.

Swisttal, den \_\_\_\_\_

Bürgermeisterin

# Gemeinde Swisttal

## Bebauungsplan

### Sr 4 "Am Kradenpohl"

#### M.: 1:500



Übersichtsplan im Maßstab 1:12.500

**STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT**  
**BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN**  
BIEMSMAR 11 · 53343 WACHTBERG · TEL. 0228 / 96 63 09 - 95