

WA
0,4
0,8
II
a
64,0 m ü. NHN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

WA Allgemeines Wohngebiet

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

- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 64,0 m ü. NHN Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull als Höchstwert

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- a Baugrenze
- Abweichende Bauweise (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzung 2.1)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Ein- und Ausfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Grenze der Lärmpegelbereiche (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzung 4.1)
- z. B. LPB III Lärmpegelbereich

Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

- Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Umgründung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- St Stellplätze
- Ga Garagen

Vorgartenzone (siehe gestalterische Festsetzung 2.1)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige zeichnerische Plandarstellungen

- Geplanter abgemerkter Grenzpunkt
- Geplante Flurstücksgrenze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Ziffer 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ziffer 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Ziffer 3 (Anlagen für Verwaltungen), Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Abweichende Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Es gilt die offene Bauweise. Abweichend davon wird festgesetzt, dass in der offenen Bauweise Gebäudelängen bis max. 18,00 m zulässig sind.
 - Terrassen und Wintergärten dürfen die rückwärtige Baugrenze um maximal 3,00 m überschreiten.
 - Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)
 - Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze und Garagen zulässig.
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Büroräumen sind mit einem resultierenden Schalldämm-Maß R_{w,ges} von mindestens 30 db(A) zu errichten.
 - Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit LPB III gekennzeichneten Fläche sind die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend der unterschiedlichen Raumarten oder Nutzungen so zu errichten, dass sie die Anforderungen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1 und 2, Ausgabe Januar 2018“ für den entsprechenden Lärmpegelbereich erfüllen. Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schalldämmenden Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.
 - Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren kann durch einen Sachverständigen nachgewiesen werden, dass aufgrund der konkreten Ausbildung des Baukörpers auch die Anforderungen eines geringeren maßgeblichen Außenlärmpiegels ausreichenden Schallschutz gewährleisten.
- Bindungen für die Erhaltung von Bäumen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)
 - Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

- Einfriedigungen**
 - Einfriedigungen sind nur in Form von Zäunen und Hecken zulässig.
 - Zur Hermann-Löns-Straße sind Zäune nur in Verbindung mit Hecken von mindestens derselben Höhe zulässig. Hecken sind mit einer Höhe bis 2,00 m, Zäune mit einer Höhe bis 1,70 m und einem Materialanteil bis 20 % zulässig.
 - Zur Waldnieler Straße sind Zäune mit einer Höhe bis 1,70 m und einem Materialanteil bis 20 % zulässig.
- Vorgartenzone**
 - Die Vorgartenzone gemäß zeichnerischer Festsetzung ist unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.

HINWEISE

- Bodendenkmäler**
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde sind diese der Gemeinde Schwalmtal als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten unverzüglich anzuzeigen. (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW) Bodendenkmal und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten.
- 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.
- Artenschutz**
Für das Plangebiet wird im weiteren Verfahren ein Artenschutzgutachten zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes, insbesondere nach den Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG, erstellt. Sobald dieses vorliegt, wird an dieser Stelle ein etwaiger Hinweis aufgrund gutachterlicher Aussagen aufgenommen.
- Versickerung**
Für das Plangebiet wird im weiteren Verfahren ein Gutachten zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens erstellt. Sobald dieses vorliegt, wird an dieser Stelle ein etwaiger Hinweis aufgrund gutachterlicher Aussagen aufgenommen.

VERFAHREN

Es wird bescheinigt, dass 1. Die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand ____20__) übereinstimmt und 2. Die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Viersen, den ____20__ Dipl.-Ing. Scholl ÖbVl

Der Rat der Gemeinde Schwalmtal stimmt am ____20__ dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Schwalmtal, den ____20__

Diese Bebauungsplanänderung mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom ____20__ in der Zeit vom ____20__ bis einschließlich ____20__ öffentlich ausgelegen.

Schwalmtal, den ____20__

Diese Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO am ____20__ vom Rat der Gemeinde Schwalmtal als Satzung beschlossen.

Schwalmtal, den ____20__

Der Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Schwalmtal vom ____20__ wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ____20__ ortsüblich bekanntgemacht. In dieser Bekanntmachung wurde auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3 Sätze 1, 2 und Abs. 4 sowie 215 Abs. 1 BauGB und § 7 Abs. 6 GO hingewiesen.

Die Bebauungsplanänderung hat am ____20__ Rechtskraft erlangt.

Schwalmtal, den ____20__

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)

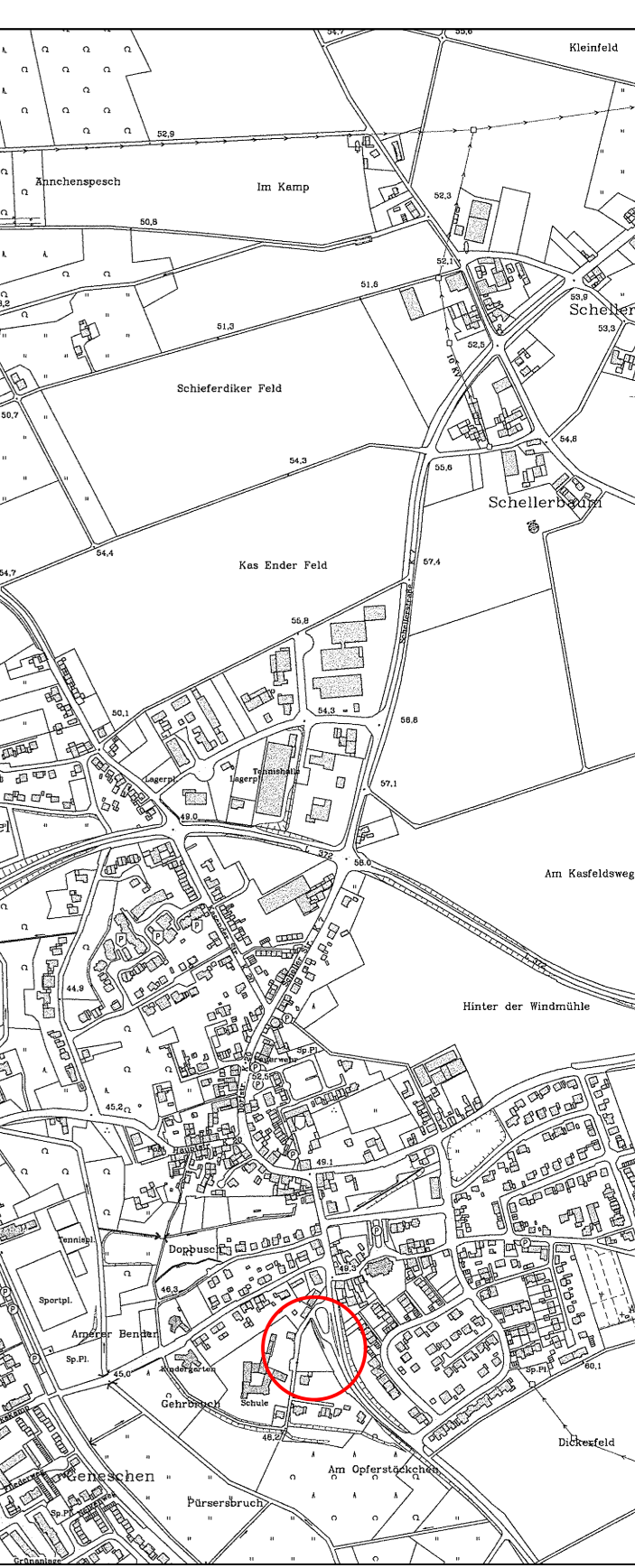
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW., S. 666), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.01.2018 (GV. NRW., S. 90)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.12.2016 (GV. NRW., S. 1162), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.12.2017 (GV. NRW., S. 1005)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.07.2016 (GV. NRW., S. 559), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW., S. 934)

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke – DIN-Normen, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art – können diese beim Bauamt der Gemeinde Schwalmtal, Markt 20, 41366 Schwalmtal, Zimmer 209, während der Dienststunden eingesehen werden.



1:10.000

Gemeinde Schwalmtal Bebauungsplan Am/15, 6. Änderung

„Gebiet des Ortskerns Amern
St. Georg westlich der Dorf- und
Waldnieler Straße“

____. Ausfertigung