

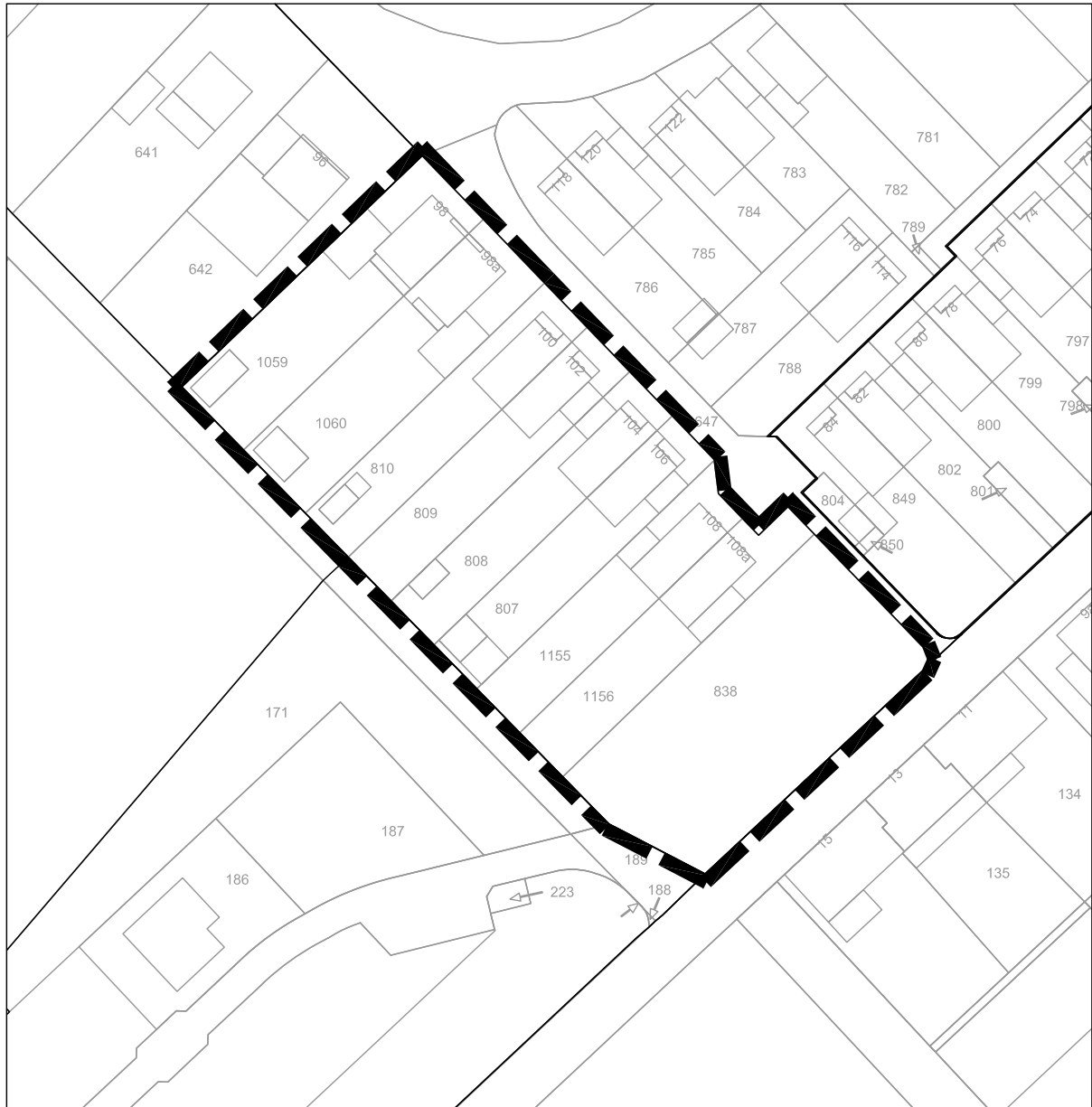


Gemeinde Schwalmatal

Bebauungsplan Wa/7 IV, 3. vereinfachte Änderung

"Waldnieler-Heide-Süd"

. Ausfertigung



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

Maßstab 1 : 1.000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhen gilt jeweils die gemittelte Höhe der Straße an der gebäudeseitigen Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie.

2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Generell gilt im Bebauungsplangebiet die „abweichende Bauweise“. Bauliche Anlagen - Einzel- oder Doppelhäuser - sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der genannten Hausformen darf höchstens 20 m betragen.

In der vorderen und rückwärtigen Fassade sind Vor- und Rücksprünge, auch an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zulässig.

Schwimmbädern sind an der seitlichen Grundstücksgrenze zulässig. Die überbaubare Fläche für Schwimmbädern beginnt 6,0 m hinter der zeichnerisch festgesetzten vorderen Baugrenze. Sie sind in einer Tiefe von max. 12,0 m zulässig.

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

Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch Anbauten untergeordneter Bauteile wie z.B. Terrassenüberdachungen, Balkone, Loggien oder Wintergärten ist bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig.

4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO)

4.1 Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Garagen und Stellplätze dürfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet oder angelegt werden.

Ausnahmsweise können Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an der seitlichen Grundstücksgrenze zugelassen werden.

4.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Im WR-Gebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen keine Nebenanlagen zulässig.

Davon ausgenommen sind:

- die in § 14 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen,
- Mauern und Pergolen zur Errichtung fremder Einsicht entzogener Sitzplätze im Garten,
- Trennmauern auf der gemeinsamen Grenze von Doppelhäusern,
- Wasserbecken im Garten und unterirdische Badeanlagen sowie
- Einfriedungen.

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

5.1 Sockelhöhe

Die Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,5 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.

5.2 Drempelhöhe

Als Drempelhöhe gilt der Abstand zwischen der Erdgeschossdecke und dem äußeren Schnittpunkt von Dachhaut und Außenwand. Die Drempelhöhe darf 0,7 m nicht überschreiten.

5.3 Mauern

Trennmauern zwischen Baueinheiten dürfen eine Höhe von 1,80 m über dem Bezugspunkt und eine Länge von 5,00 m nicht überschreiten.

Ansonsten darf ein Maß von 2,0 m nicht überschritten werden.

5.4 Vorgärten

Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Bauflucht. Die Fläche darf zur Straße hin nur durch Rasenkantensteine begrenzt werden.

5.5 Einfriedungen

Außerhalb der Vorgärten sind Einfriedungen nur mit einem bis zu 1,25 m hohen Zaun mit Bepflanzung zulässig.

Bei Eckgrundstücken bzw. Grundstücken, auf denen die Wohngärten einer Straße bzw. einem Wohnweg zugeordnet sind, können hinsichtlich der Einfriedigung und ihrer Gestaltung Ausnahmen zugelassen werden.

5.6 Baukörper

Doppelhäuser und Hausgruppen müssen die gleiche Dachneigung erhalten. Ihre Fassaden und Dacheindeckungen sind in Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

5.7 Ausnahmen bei der Dachform

Die Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen, Firstrichtungen und Traufhöhen können für Baugruppen zugelassen werden.

Schwimmbädern können auch mit Flachdach zugelassen werden.

6 Hinweise

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.

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 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV.NRW.S.966),

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 01.03.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV.NRW.S.1162).

1. Aufstellung

Der Rat der Gemeinde Schwalmtal hat am 27.02.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Wa/7 IV "Waldnieler-Heide-Süd" zu ändern.

Schwalmtal, den 05.03.2018

gez. Pesch (Siegel)

Bürgermeister

2. Bekanntmachung der Aufstellung

Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Schwalmtal am 01.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Schwalmtal, den 05.03.2018

gez. Pesch (Siegel)

Bürgermeister

3. Auslegungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Schwalmtal hat am 27.02.2018 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Schwalmtal, den 05.03.2018

gez. Pesch (Siegel)

Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung

Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Schwalmtal am 01.03.2018 vom 12.03.2018 bis zum 12.04.2018 öffentlich ausgelegen.

Schwalmtal, den 16.04.2018

gez. Pesch (Siegel)
Bürgermeister

5. erneuter Auslegungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Schwalmtal hat am 15.05.2018 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Schwalmtal, den 18.05.2018

gez. Pesch (Siegel)
Bürgermeister

6. erneute öffentliche Auslegung

Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Schwalmtal am 24.05.2018 vom 04.06.2018 bis zum 19.06.2018 erneut öffentlich ausgelegen.

Schwalmtal, den 22.06.2018

gez. Pesch (Siegel)
Bürgermeister

7. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Schwalmtal hat den Bebauungsplan am 12.07.2018 gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.

Schwalmtal, den 16.07.2018

gez. Pesch (Siegel)
Bürgermeister

8. Bekanntmachung

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am 19.07.2018 im Amtsblatt der Gemeinde Schwalmtal gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft.

Schwalmtal, den 23.07.2018

gez. Pesch (Siegel)
Bürgermeister