

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Die nach § 4 (3) BauNVO auszuweisende zulässigen Nutzungen Ziffer 4 (Gartenbauzwecke) und Ziffer 5 (Einzelhäuser) sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht bebaubar.

2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 (2) BauGB)
2.1. Als Wandhöhe (WH) gilt die Höhen Differenz zwischen der geplanten oberflächlichen Verkehrsfläche, die an den Vorgarten angrenzt, und dem Spitzpunkt der Außenfläche der Wand mit der äußeren Dachhaut.

Als Gebäudehöhe (GH) gilt die Höhen Differenz zwischen der geplanten oberflächlichen Verkehrsfläche, die an den Vorgarten angrenzt, und dem obersten Gebäudedachkamm. Oberhalb Gebäudedachkamm ist bei Flachdächern die Höhe der Attika des obersten Geschosses, bei Satteldächern der oberste Schrägpunkt der gegenläufigen Dachflächen (Dachziegel).

Der untere Bezugspunkt ist dabei jeweils die gemittelte, im Bebauungsplan im Meter über NN-Höhe des Geländes festgesetzte Höhenlinie. 2.2. Springt das 2. Obergeschoss (Dachgeschoss) abseitig von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses um mind. 1,0 m zurück, darf die Wandhöhe in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 bis zur maximalen Gebäudehöhe von 8,5 m und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 bis zur maximalen Gebäudehöhe von 10,0 m überschritten werden. Das Volumen muss dieses Geschoss an der Einziehungsebene zum Vorgarten mindestens 2,0 m zurückspringen.

3. Zulässige Grundfläche (§ 19 (4) BauNVO)
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze und Freizeitanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

4. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 BauNVO)
Die Länge von Gebäuden darf höchstens 20,0 m betragen.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind zusätzlich die überbaubare Grundstücksfläche, im Anschluss an die hintere (gärtnerische) Baugebene, eingeschossige Wintergärten und Terrassenüberdachungen in einer Tiefe von bis zu 3,0 m zulässig. Zu angrenzenden öffentlichen Grünflächen ist ein Mindestabstand von 2,0 m zu wahren.

6. Nebenanlagen, Stellplätze und Gärten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)
6.1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sind im seitlichen Grundabstand von 3,0 m zu einer nachteiligen Grundstücksfläche bauliche Anlagen, Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 (6) ausgesprochen zulässig sind Stellplätze und Zeuranlagen.

6.2. Die Festsetzung unter Punkt 6.1 gilt nicht für Doppelgaragen.
6.3. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist in Wohngebäude nur eine Zufahrt zu Stellplätzen und Garagen zulässig.

6.4. Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze dürfen die hintere Baugebene um max. 5,0 m überschreiten. Zur hinteren Grundkante ist ein Mindestabstand von min. 3,0 m zu wahren. Zu der im Bebauungsplan mit + + + + gekennzeichneten Grenze entlang der westlichen Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist ein Mindestabstand von min. 5,0 m zu wahren. Zu der im Bebauungsplan mit + + + + gekennzeichneten Grenze entlang der nördlichen Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist ein Mindestabstand von min. 8,0 m zu wahren.

6.5. In allen Baugebenen sind innerhalb der als Vorgaben festgesetzten Flächen Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig.

7. Bebauung von Niederschlagswasser (§ 11 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 4 LHG)
7.1. Das auf den privaten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in die Niederschlagswasserkanalisation im öffentlichen Straßenraum einzuleiten.

7.2. Private Wegflächen, Hofflächen, Zufahrten, Stellplätze und Terrassenflächen in den Wohngebieten und Wege in öffentlichen Grünflächen sind wasserundurchlässig herzustellen.

8. Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abstrahlende Bauteile vor schalltechnischen Außenwirkungen nach DIN 1018 (2018-01) zum Schutz vor empfindlichen Lärm so auszuführen, dass die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schallschutzniveau (L<sub>eq</sub>) gemäß DIN 10181 (2018-01) erfüllt sind. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schallschutzniveaus (L<sub>eq</sub>) sind im Außenbereich von schutzbedürftigen Räumen gemäß ihrer Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und der maßgeblichen Außenlagepunkte LA nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der nachfolgenden Tabelle.

Table with 2 columns: Anforderungen gemäß DIN 4109-2 (2018-01) and für Bürokante und Anwohner. Includes rows for Außenkante in Wohnraum, Außenkante in Betriebskategorie, Innenkante in Wohnraum, Innenkante in Betriebskategorie.

Die maßgebliche Außenlagepunkte LA ist in der Planankunde durch Linien mit beidseitigen (dBA) Angaben dargestellt. Das gesamte bewertete Bau-Schallschutzniveau ergibt sich aus der Summation der Raumnutzungsereignisse vom in der Planankunde ausgewiesenen maßgeblichen Außenlagepunkte LA.

Liegen Fenster von Schlafräumen oder Kinderzimmern in Bereichen mit Beurteilungsspielraum (z.B. 48 dBA), sind in diesen Räumen Fenster mit integrierter schallpendulierten Lüftungen herzustellen oder es ist ein Fensteröffnungsabhängiges Lüftungssystem zu realisieren. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, soweit gutachterlich nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlagepunkt LA nach DIN 4109-2 (2018-01) vorliegt.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
9.1. Anpflanzung von Straßenbäumen innerhalb des Baugebietes
Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Bereich des Baugebietes sind mindestens 20 Bäume/Sträucher/Strauchpflanzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend zu ersetzen. Zu pflanzen sind standortgerechte, großblättrige, hochwüchsige Laubbäume der folgenden Baumarten I. Ordnung (3 x verpflanzt, Stammumfang 15-20 cm):

Table with 2 columns: Acer platanoides, Tilia cordata, Tilia platyphyllos, Quercus robur, Spitzahorn, Weidenrösche, Schmalblättrige Steuweide.

10. Externe Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)
Das verbleibende Kompensationskonto von 22.553 Wertpunkten wird durch folgende Maßnahmen extern ausgeglichen:

1. Abschaffung von 9.220 Wertpunkten vom Okzidante der Gemeinde Schwalmtal
Die Maßnahmen des Okzidante beziehen sich auf Flächen im Gebiet der Gemeinde Schwalmtal, Gemarkung Waldhof, Flur 60 auf Flurstück 117. Eigentümern ist die Gemeinde Schwalmtal. Es handelt sich um folgende Maßnahme:
Entwicklung einer artreichen Mahesee mit stark zeitlicher Bewirtschaftungsbeschränkung.

2. Inanspruchnahme von 20.000 Wertpunkten aus einer privaten ökologischen Maßnahme
Die Maßnahme ist eine Entbelegung und Aufzucht eines ehemaligen Sportplatzes inmitten eines Waldgebietes im Gebiet der Gemeinde Schwalmtal, Gemarkung Amers, Flur 2, Flurstück 23. Für die Maßnahme wurden seitens des Kreis Viersen, Untere Naturschutzbehörde (UNB), insgesamt 35.021 Wertpunkte anerkannt. Für die rechtliche Sicherung erfolgt ein Abschluss eines länderrechtlichen Vertrags gem. § 11 BauGB zwischen der Grundstücksbesitzerin und der Gemeinde Schwalmtal sowie eine zusätzliche Sicherung durch Eintragung einer Baupfand gem. § 18 BauNVO.

11. Höhenziele (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Innerhalb der mit + + + gekennzeichneten Fläche ist das künftige Gelände maximal in der Höhe der in der Planzeichnung festgelegten Höhenpunkte herzustellen. Zwischen den Höhenpunkten ist das Gelände zu interpolieren.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauNVO)
1. Einfriedigungen
Änderung nach Offenlage gem. Beschluss des Rates vom 03.03.2021
1.1. Einfriedigungen auf den Baugrundstücken sind nur bis zu einer Höhe von 1,7 m zulässig. Zäune und Tore sind nur transparent (mit einem Materialanteil von maximal 20%) zulässig. Mauern sind unzulässig.

1.2. Als Sichtschutz der am Haus grenzenden Terrassen ist in einer Tiefe von maximal 4,0 m ein geschlossener Zaun oder eine Mauer von maximal 2,0 m Höhe zulässig.

1.3. In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenbereichen sind keine Einfriedigungen zulässig.

1.4. Bei Eckgrundstücken gilt die gestalterische Festsetzung Nr. 1.3 nur an einer der beiden an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksseiten.

2. Vorgartengestaltung
2.1. Die Vorgartengestaltung (einschließlich zierlicher Stängel, 'Vorgarten') sind mit Ausnahme der notwendigen Zwangs- und Hecken sowie Zäune und Stellplätzen unverpflanzt zu belassen. Unverpflanzte Flächen im Vorgarten sind mit Rasen, Bodendeckern, Stauden, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Kiebsflächen, Sonnenterrassen, Spielflächen und Sandflächen sind nicht zulässig. Die Flächen sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

HINWEISE
Bodenkennzeichen
Beim Auftragen archäologischer Bodenränder und Befunde sind diese der Gemeinde Schwalmtal als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Bodenränder und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten.

Erbebenzonen
Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Karte zu DIN 4149 Bauen in deutschen Erdbebenzonen - Fassung April 2005) befindet sich das Plangebiet in Erdbebenzone 1 in der Untergrundklasse 5.

Anwendungsbereich von DIN 1058, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 'Gründungen, Stützwerke und geotechnische Aspekte'.

Auf die Berücksichtigung der Belastungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Belastungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbereiche wird ausdrücklich hingewiesen.

Bauelementeigenschaften
Aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit der Deckschichten ist teilweise mit aufsteigendem Sickerwasser zu rechnen. Es wird empfohlen, die Keller in wasserundurchlässiger Bauweise auszuführen und gegen drückendes Wasser abzusichern.

Tragfähigkeit des Bodens
Die Bodenkarte NRW, Blatt 4702 Nettetal weist für den gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB im Plan als 'Fläche bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind' gekennzeichneten Teilbereich kolunale (bedeutend schwach) Humus Boden aus. Dies kann die Tragfähigkeit des Bodens beeinflussen. Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind daher die Bauvorschriften der DIN 1056 'Baugrund - Scherwertnachweise im Erd- und Grundbau'

und der DIN 18 196 'Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke' sowie die Bestimmungen der Baugrund-NRW zu beachten.

Auch außerhalb der Flächenkennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB kann das Aufblühen von kolunalen Böden nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Jeder Bauherr hat daher in Eigenverantwortung die Tragfähigkeit des Bodens zu prüfen und ggf. entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Im gesamten Flächbereich befinden sich Humus Oberböden in einer Mächtigkeit von mind. 0,10 m. Der Humus Oberboden ist gemäß § 202 BauGB bei der Errichtung baulicher Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwindung und Vergraben zu schützen.

Dieser Oberboden ist auch nicht für die Abtragung von Bauwerkresten geeignet. Er ist daher im Bereich der Baumaßnahmen abzutragen und einer im Sinne des § 202 BauGB entsprechenden Wiederverwertung zuzuführen.

Stützungsmaßnahmen
Der Vorhabenbereich ist nach den im Bezugsgebiet Amberg vorliegenden Unterlagen (Dünenschicht mit Stand 01.10.2016 aus dem 'Bericht Bauwerk 1 - Auswirkungen der Grundwasserentwässerung, des Sammelbehalters - A.'; 61.42.03.2000-1) von den Stützungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingt Grundwasserabsenkungen betroffen. Für die Stützungsmaßnahmen folgende Grundwasserentwässerung (nach Einleitung von Schmelzwasser, 1965) betrachtet. Die Grundwasserabsenkungen werden bedingt durch den fortwährenden Betrieb der Braunkohlenbergbau, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinträchtigung der Grundwasserentwässerung im Vorhabenbereich in den nächsten Jahren ist nach heutigen Kenntnissen nicht auszuschließen. Ferner ist nach Berücksichtigung der baulichen Stützungsmaßnahmen Grundwasserentwässerung zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlenbergbau als auch bei einem späteren Grundwasserabsenkung sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tragwerksfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserabsenkung sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollen bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Es wird empfohlen, die geologischen Gegebenheiten sowie die Auswirkungen von Bodenbewegungen vor Beginn der Baumaßnahmen durch geotechnische Untersuchungen prüfen zu lassen. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tragwerksfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserabsenkung sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollen bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Es wird empfohlen, die geologischen Gegebenheiten sowie die Auswirkungen von Bodenbewegungen vor Beginn der Baumaßnahmen durch geotechnische Untersuchungen prüfen zu lassen. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tragwerksfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserabsenkung sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollen bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Es wird empfohlen, die geologischen Gegebenheiten sowie die Auswirkungen von Bodenbewegungen vor Beginn der Baumaßnahmen durch geotechnische Untersuchungen prüfen zu lassen. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tragwerksfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserabsenkung sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollen bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Es wird empfohlen, die geologischen Gegebenheiten sowie die Auswirkungen von Bodenbewegungen vor Beginn der Baumaßnahmen durch geotechnische Untersuchungen prüfen zu lassen. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tragwerksfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserabsenkung sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollen bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Es wird empfohlen, die geologischen Gegebenheiten sowie die Auswirkungen von Bodenbewegungen vor Beginn der Baumaßnahmen durch geotechnische Untersuchungen prüfen zu lassen. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tragwerksfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserabsenkung sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollen bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Es wird empfohlen, die geologischen Gegebenheiten sowie die Auswirkungen von Bodenbewegungen vor Beginn der Baumaßnahmen durch geotechnische Untersuchungen prüfen zu lassen. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tragwerksfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserabsenkung sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollen bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Es wird empfohlen, die geologischen Gegebenheiten sowie die Auswirkungen von Bodenbewegungen vor Beginn der Baumaßnahmen durch geotechnische Untersuchungen prüfen zu lassen. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tragwerksfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserabsenkung sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollen bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Es wird empfohlen, die geologischen Gegebenheiten sowie die Auswirkungen von Bodenbewegungen vor Beginn der Baumaßnahmen durch geotechnische Untersuchungen prüfen zu lassen. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tragwerksfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserabsenkung sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollen bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Es wird empfohlen, die geologischen Gegebenheiten sowie die Auswirkungen von Bodenbewegungen vor Beginn der Baumaßnahmen durch geotechnische Untersuchungen prüfen zu lassen. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tragwerksfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserabsenkung sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollen bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Es wird empfohlen, die geologischen Gegebenheiten sowie die Auswirkungen von Bodenbewegungen vor Beginn der Baumaßnahmen durch geotechnische Untersuchungen prüfen zu lassen. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tragwerksfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserabsenkung sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollen bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Es wird empfohlen, die geologischen Gegebenheiten sowie die Auswirkungen von Bodenbewegungen vor Beginn der Baumaßnahmen durch geotechnische Untersuchungen prüfen zu lassen. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tragwerksfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserabsenkung sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollen bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Es wird empfohlen, die geologischen Gegebenheiten sowie die Auswirkungen von Bodenbewegungen vor Beginn der Baumaßnahmen durch geotechnische Untersuchungen prüfen zu lassen. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tragwerksfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserabsenkung sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollen bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Es wird empfohlen, die geologischen Gegebenheiten sowie die Auswirkungen von Bodenbewegungen vor Beginn der Baumaßnahmen durch geotechnische Untersuchungen prüfen zu lassen. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tragwerksfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserabsenkung sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollen bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Es wird empfohlen, die geologischen Gegebenheiten sowie die Auswirkungen von Bodenbewegungen vor Beginn der Baumaßnahmen durch geotechnische Untersuchungen prüfen zu lassen. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tragwerksfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserabsenkung sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollen bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Es wird empfohlen, die geologischen Gegebenheiten sowie die Auswirkungen von Bodenbewegungen vor Beginn der Baumaßnahmen durch geotechnische Untersuchungen prüfen zu lassen. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tragwerksfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserabsenkung sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollen bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Es wird empfohlen, die geologischen Gegebenheiten sowie die Auswirkungen von Bodenbewegungen vor Beginn der Baumaßnahmen durch geotechnische Untersuchungen prüfen zu lassen. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tragwerksfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserabsenkung sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollen bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Es wird empfohlen, die geologischen Gegebenheiten sowie die Auswirkungen von Bodenbewegungen vor Beginn der Baumaßnahmen durch geotechnische Untersuchungen prüfen zu lassen. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tragwerksfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserabsenkung sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollen bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Es wird empfohlen, die geologischen Gegebenheiten sowie die Auswirkungen von Bodenbewegungen vor Beginn der Baumaßnahmen durch geotechnische Untersuchungen prüfen zu lassen. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tragwerksfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserabsenkung sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollen bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Es wird empfohlen, die geologischen Gegebenheiten sowie die Auswirkungen von Bodenbewegungen vor Beginn der Baumaßnahmen durch geotechnische Untersuchungen prüfen zu lassen. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tragwerksfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserabsenkung sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollen bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Es wird empfohlen, die geologischen Gegebenheiten sowie die Auswirkungen von Bodenbewegungen vor Beginn der Baumaßnahmen durch geotechnische Untersuchungen prüfen zu lassen. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tragwerksfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserabsenkung sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollen bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Es wird empfohlen, die geologischen Gegebenheiten sowie die Auswirkungen von Bodenbewegungen vor Beginn der Baumaßnahmen durch geotechnische Untersuchungen prüfen zu lassen. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tragwerksfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserabsenkung sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollen bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Es wird empfohlen, die geologischen Gegebenheiten sowie die Auswirkungen von Bodenbewegungen vor Beginn der Baumaßnahmen durch geotechnische Untersuchungen prüfen zu lassen. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tragwerksfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserabsenkung sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollen bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Es wird empfohlen, die geologischen Gegebenheiten sowie die Auswirkungen von Bodenbewegungen vor Beginn der Baumaßnahmen durch geotechnische Untersuchungen prüfen zu lassen. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tragwerksfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserabsenkung sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollen bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Es wird empfohlen, die geologischen Gegebenheiten sowie die Auswirkungen von Bodenbewegungen vor Beginn der Baumaßnahmen durch geotechnische Untersuchungen prüfen zu lassen. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tragwerksfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserabsenkung sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollen bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Es wird empfohlen, die geologischen Gegebenheiten sowie die Auswirkungen von Bodenbewegungen vor Beginn der Baumaßnahmen durch geotechnische Untersuchungen prüfen zu lassen. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tragwerksfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserabsenkung sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollen bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Es wird empfohlen, die geologischen Gegebenheiten sowie die Auswirkungen von Bodenbewegungen vor Beginn der Baumaßnahmen durch geotechnische Untersuchungen prüfen zu lassen. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tragwerksfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserabsenkung sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollen bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Es wird empfohlen, die geologischen Gegebenheiten sowie die Auswirkungen von Bodenbewegungen vor Beginn der Baumaßnahmen durch geotechnische Untersuchungen prüfen zu lassen. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tragwerksfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserabsenkung sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollen bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Es wird empfohlen, die geologischen Gegebenheiten sowie die Auswirkungen von Bodenbewegungen vor Beginn der Baumaßnahmen durch geotechnische Untersuchungen prüfen zu lassen. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tragwerksfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserabsenkung sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollen bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

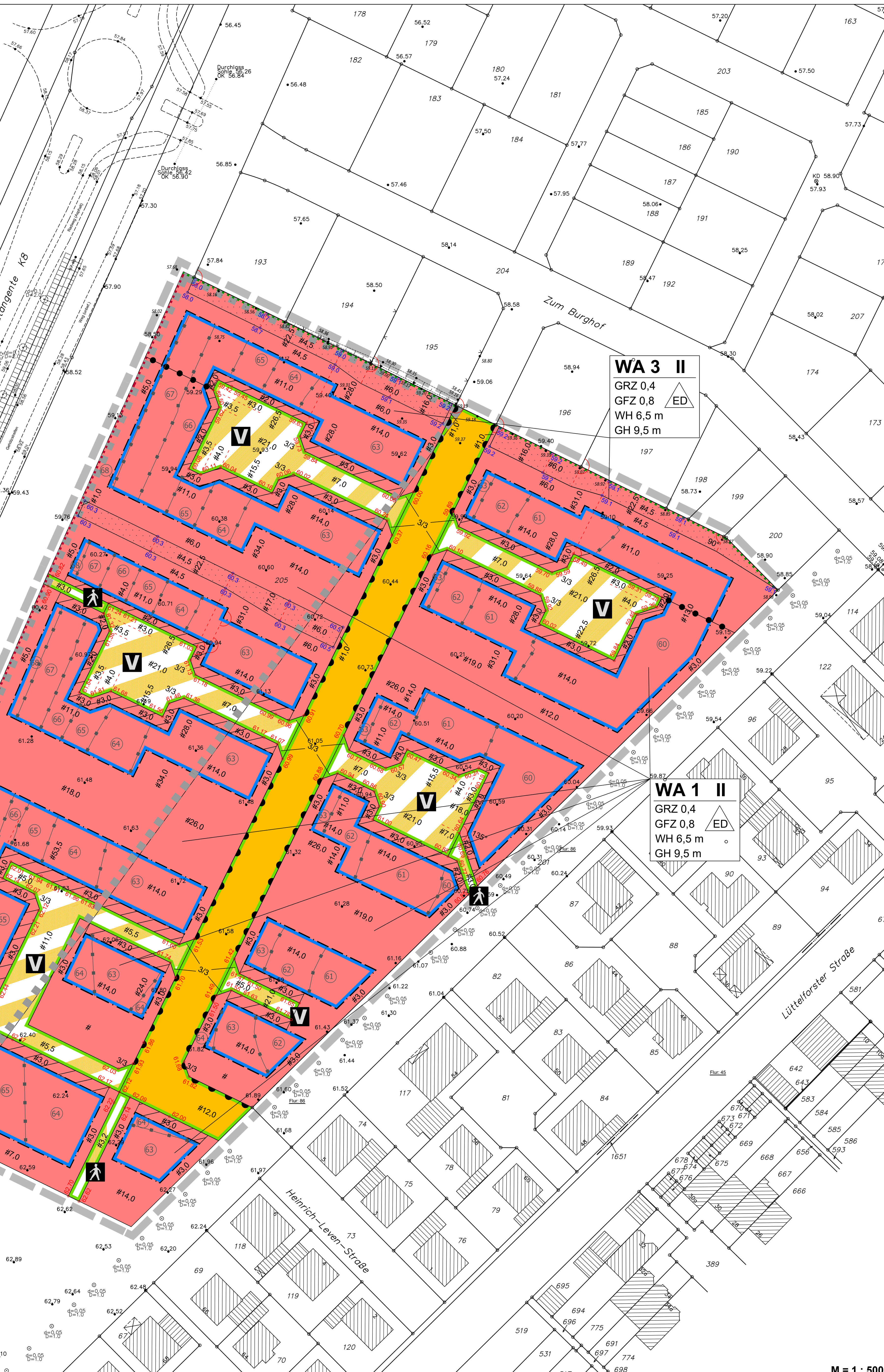
Es wird empfohlen, die geologischen Gegebenheiten sowie die Auswirkungen von Bodenbewegungen vor Beginn der Baumaßnahmen durch geotechnische Untersuchungen prüfen zu lassen. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tragwerksfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserabsenkung sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollen bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Es wird empfohlen, die geologischen Gegebenheiten sowie die Auswirkungen von Bodenbewegungen vor Beginn der Baumaßnahmen durch geotechnische Untersuchungen prüfen zu lassen. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tragwerksfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserabsenkung sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollen bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Es wird empfohlen, die geologischen Gegebenheiten sowie die Auswirkungen von Bodenbewegungen vor Beginn der Baumaßnahmen durch geotechnische Untersuchungen prüfen zu lassen. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tragwerksfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserabsenkung sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollen bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Es wird empfohlen, die geologischen Gegebenheiten sowie die Auswirkungen von Bodenbewegungen vor Beginn der Baumaßnahmen durch geotechnische Untersuchungen prüfen zu lassen. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tragwerksfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserabsenkung sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollen bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Es wird empfohlen, die geologischen Gegebenheiten sowie die Auswirkungen von Bodenbewegungen vor Beginn der Baumaßnahmen durch geotechnische Untersuchungen prüfen zu lassen. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tragwerksfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserabsenkung sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollen bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 16 BauNVO)
GRZ 0,4 Grundflächenzahl
GFZ 0,8 Grundflächenzahl
Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WH Wandhöhe (als Höhenmaß)
GH Gebäudehöhe (als Höhenmaß)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 23 und 23a BauNVO)
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Straßenverkehrsflächen

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen Bereich
Fußgängerbereich

Strabengrenze
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsrichtlinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Grenze der maßgeblichen Außenlagepunkte innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß technischer Festsetzung Nr. 8
maßgeblicher Außenlagepunkt für den überbaubaren Bereich im (dBA)

Höhenziele (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Bereich mit festgesetzter Höhenlage gemäß technischer Festsetzung Nr. 11
festgesetzter Höhenpunkt im Meter ü. NN

Sonstige Planarzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Vorgarten
geplante Ausbaubereiche der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche als Ca.-Höhe im Meter ü. NN

Sonstige Darstellung
Bereich mit erhaltendendem Mindestabstand von Gärten, überdachten Balkonen und Stellplätzen gemäß technischer Festsetzung Nr. 6.4

Kennzeichnung
Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3038) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauweise und die Darstellung des Planskisses (Planzeichnungsvorgabe - PlanV) vom 15. Dezember 1990 (BGBl. I S. 1513) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1077)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 526) zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 29. Mai 2020 (GV. NRW. S. 379)

Wasserhaushaltsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 526) zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 29. Mai 2020 (GV. NRW. S. 379)

VERFAHREN
Es wird beschlossen, dass 1. die Darstellung mit dem amtlichen Katastermodell vom Stand 22.11.2016 überarbeitet und 2. die Festlegung der städtebaulichen Planung genehmigt wird.

gen. Dir.-Ing. Raimund Schöb OVI Siegel
Viersen, den 09.11.2020

Der Rat der Gemeinde Schwalmtal stimmt am 15.12.2020 diesem Bebauungsplan mit Begründung zu und beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 1 (3) BauGB.

Schwalmtal, den 21.12.2020
LV. geb. Bernd Gähler Siegel
Bürgermeister

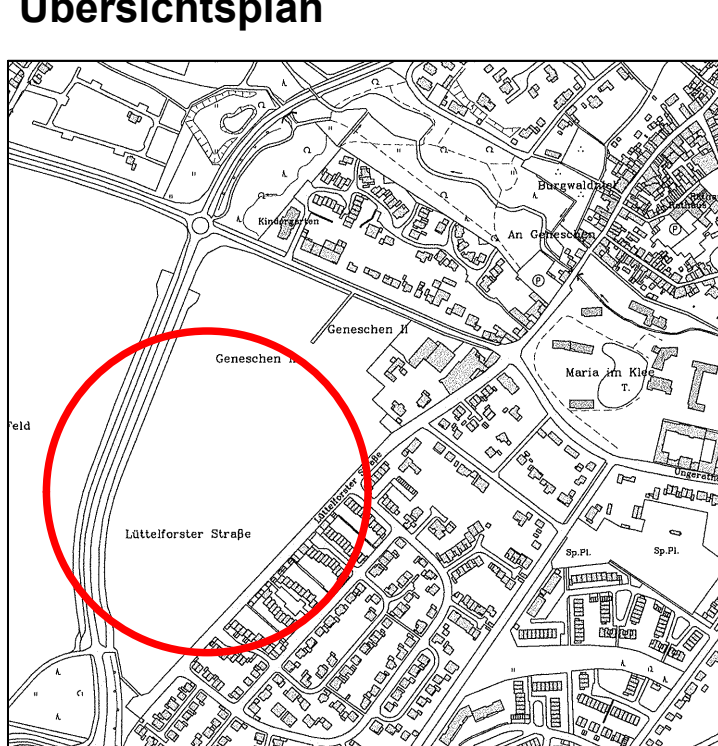
Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 1 (2) BauGB nach ordnungsgemäßer Bekanntmachung vom 24.12.2020 in der Zeit vom 04.01.2021 bis einschließlich 04.02.2021 öffentlich ausliegen.

Schwalmtal, den 08.02.2021
LV. geb. Bernd Gähler Siegel
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO am 02.03.2021 vom Rat der Gemeinde Schwalmtal als Satzung beschlossen.

Schwalmtal, den 08.04.2021
LV. geb. Bernd Gähler Siegel
Bürgermeister

Übersichtsplan



M = 1 : 10.000

Gemeinde Schwalmtal
Bebauungsplan WA/69
"Entwicklung 4. Bauabschnitt
Baugebiet Zum Burghof"
Ausfertigung