## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
GFZ 0,8 — Geschossflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

**Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

TH — Traufhöhe (als Höchstmaß)
GH — Gebäudehöhe (als Höchstmaß)

**Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
**(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Straßenbegrenzungslinie

**Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**
**(§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)**

Flächen für die Ver- und Entsorgung

N — Fläche für die örtliche Niederschlagswasserbeseitigung

**Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

A — Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

**Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm**
**(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)**

Lärmpegelbereich, z.B. III gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 6

**Sonstige Planzeichen**

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

Vorgarten

## VERFAHREN

Es wird bescheinigt, daß 1. Die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand 10.03.2011) übereinstimmt und 2. Die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Viersen, den 15.06.2011 gez. Dipl. Ing. Sartingen ÖbVI Siegel

---

Der Rat der Gemeinde Schwalmtal stimmte am 19.07.2011 dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung zu und beschloß die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB.

Schwalmtal, den 22.07.2011

~~Bürgermeister~~ i.V. gez. Gather Siegel

---

Diese Bebauungsplanänderung mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 28.07.2011 in der Zeit vom 08.08.2011 bis einschließlich 08.09.2011öffentlich ausgelegen.

Schwalmtal, den 15.09.2011

~~Bürgermeister~~ i.V. gez. Gather Siegel

---

Diese Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO am 18.10.2011 vom Rat der Gemeinde Schwalmtal als Satzung beschlossen.

Schwalmtal, den 20.10.2011

~~Bürgermeister~~ i.V. gez. Gather Siegel

---

Der Satzungsbeschluß des Rates der Gemeinde Schwalmtal vom 18.10.2011 wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 17.11.2011 ortsüblich bekanntgemacht.
In dieser Bekanntmachung wurde auf die Vorschriften der §§ 44 (3) Sätze 1, 2 und (4) sowie 215 (1) BauGB und § 7 (6) GO hingewiesen.

Die Bebauungsplanänderung hat am 18.11.2011 Rechtskraft erlangt.

Schwalmtal, den 18.11.2011

~~Bürgermeister~~ i.V. gez. Gather Siegel

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung 1990 - (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666/SGV. NRW. 2023)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256)

Wassergesetz für das Land Nordrhein- Westfalen (Landeswassergesetz - LWG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926)

Die angegebenen Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) gemäß § 1 (6) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

**2. Höhe der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 1 und (2) BauGB)
2.1. Die Trauf- und Gebäudehöhen sind in der Planzeichnung als Höchstmaße festgesetzt. Als Traufhöhe gilt die Höhendifferenz zwischen der fertig ausgebauten Straße, die an den Vorgarten angrenzt und dem Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der äußeren Dachhaut. Als Gebäudehöhe gilt die Höhendifferenz zwischen der fertig ausgebauten Straße, die an den Vorgarten angrenzt und dem obersten Gebäudeabschluss. Der Bezugspunkt ist dabei jeweils die gemittelte Höhe der Straße an der gebäudeseitigen Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie.

2.2. Wird das Dachgeschoss als Staffelgeschoss ausgebildet, muss dieses an der Erschließungsseite (zum Vorgarten) mindestens 2 m zurückspringen.

**3. Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 BauNVO)
Die Länge von Einzelhäusern darf höchstens 20 m betragen.

**4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)
4.1. Im seitlichen Grenzabstand von 3 m sind zu einer seitlichen Grundstücksgrenze bauliche Anlagen, Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 (6) ausgeschlossen, zulässig sind Stellplätze.

4.2. Die Festsetzung unter Punkt 3.1 gilt nicht für Doppelhäuser.

4.3. Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO, sowie Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind in den in der Planzeichnung als Vorgärten gekennzeichneten Flächen unzulässig.

**5. Beseitigung von Niederschlagswasser** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 51a LWG)
5.1. Das auf den privaten Grundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist in die Niederschlagswasserkanalisation im öffentlichen Straßenraum einzuleiten.

5.2. Private Wegeflächen, Hofflächen, Zufahrten, Stellplätze und Terrassenflächen in den Wohngebieten und Wege in öffentlichen Grünflächen sind wasserdurchlässig herzustellen.

**6. Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
6.1. Die im Plan mit Lärmpegelbereich III gekennzeichneten Fassaden müssen mindestens die folgenden Bauschalldämm - Maße nach DIN 4109 (Ausg. 1989) aufweisen:
Bauschalldämm - Maß 35 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen,
Bauschalldämm - Maß 30 dB für Aufenthaltsräume in Büros.

Die im Plan mit Lärmpegelbereich II gekennzeichneten Fassaden müssen mindestens die folgenden Bauschalldämm - Maße nach DIN 4109 (Ausg. 1989) aufweisen:
Bauschalldämm - Maß 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen,
Bauschalldämm - Maß 30 dB für Aufenthaltsräume in Büros.

Alle anderen, nicht mit Lärmpegelbereich II oder III gekennzeichneten Fassaden, liegen im Lärmpegelbereich I und müssen mindestens die folgenden Bauschalldämm - Maße nach DIN 4109 (Ausg. 1989) aufweisen:
Bauschalldämm - Maß 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen,
Bauschalldämm - Maß -- dB für Aufenthaltsräume in Büros.

6.2. Schlaf- und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster in Fassaden mit Lärmpegelbereich II und III besitzen, müssen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen versehen werden.

**7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
7.1. Obstwiese
Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind mindestens 110 Obstbäume zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt je nach Art und Sorte 7 x 7 bis 7 x 12 m, die Pflanzqualität sind Hochstämme, Stammumfang mindestens 14-16 cm. Pflanzlisten siehe unten. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend zu ersetzen. In der Fläche ist eine extensive, zweischürige Wiese (Mahd ca. 20.06. und 15.10. eines jeden Jahres) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten; das Mähgut ist in den ersten 5 Jahren abzuräumen.

Als Zufahrt zum Versickerungsbecken und als Verbindung zwischen dem südlichen Erschließungsstich und der Fuß- und Radwege an der K8 sind insgesamt 200 qm wassergebundene Wegedecken / Schotterrasenfläche ohne Randeinfassung zulässig.

7.2. Straßenbäume
Im Bereich der öffentlichen Straßen sind 12 heimische, mindestens mittelkronige Laubbäume zu pflanzen. Die Größe der Baumscheibe sollte 5 m² betragen; bei einer Pflanzung im Straßenkörper ist je Baum ein unterirdischer Wurzelraum von mindestens 12 m³ herzustellen. Die Pflanzqualität beträgt mindestens Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm. Pflanzlisten siehe unten. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend zu ersetzen.

7.3. Fläche zur Niederschlagswasserversickerung
Alle Flächen außerhalb der Sohl- und Böschungsbereiche des Versickerungsbeckens und des Absetzbeckens sowie notwendiger Zufahrten sind mit geeignetem Saatgut aus Gräsern und Kräutern einzusäen und als extensive, zweischürige Mähwiesen (Mahd ca. 20.06. und 15.10. eines jeden Jahres) dauerhaft zu unterhalten; in Böschungen und teilweise überstauten Bereichen sind engere Pflegetakte zulässig, sofern technische Belange dies erfordern. In den ersten 5 Jahren der Pflege ist das Mähgut abzusammeln, um eine Aushagerung des Standortes zu initiieren.

Zaunanlagen sind in geeigneter Weise zu begrünen (Efeu, Wilder Wein, Knöterich).

Innerhalb der Anlage sind mindestens 5 heimische, mindestens mittelkronige Laubbäume zu pflanzen. Die Größe der offenen Baumscheibe sollte 5 m² betragen. Die Pflanzqualität beträgt mindestens Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm. Pflanzlisten siehe unten. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend zu ersetzen.

7.4. Pflanzlisten
Großkronige Laubbäume für den Straßenraum

| | | | |
|---|---|---|---|
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn | Acer platanoides | Spitzahorn |
| Quercus robur | Stieleiche | Tilia platyphyllos | Sommerlinde |

Mittelkronige Bäume, Heister für den Straßenraum

| | | | |
|---|---|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn | Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogelkirsche | Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | Eberesche | Sorbus domestica | Speierling |

Sträucher für die Gehölzpflanzung

| | | | |
|---|---|---|---|
| Cornus mas | Kornelkirsche | Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel | Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhut | Lonicera xylosteum | Geißblatt |
| Prunus spinosa | Schlehe | Rosa pimpinellifolia | Dünenrose |
| Rosa canina | Hundsrose | Salix caprea | Salweide |
| Viburnum opulus | Schneeball | Viburnum lantana | W. Schneeball |

Obstbäume

Geeignete, bevorzugt alte und lokale Obstsorten sind in Abstimmung mit dem Landschaftsverband Rheinland und örtlichen Vereinen auszuwählen.

### GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)

**1. Einfriedungen**
1.1. Einfriedungen auf den Baugrundstücken sind nur bis zu einer Höhe von 1,70m zulässig. Zäune und Tore sind nur transparent (mit einem Materialanteil von maximal 20 %) zulässig. Hecken sind ebenfalls zulässig.

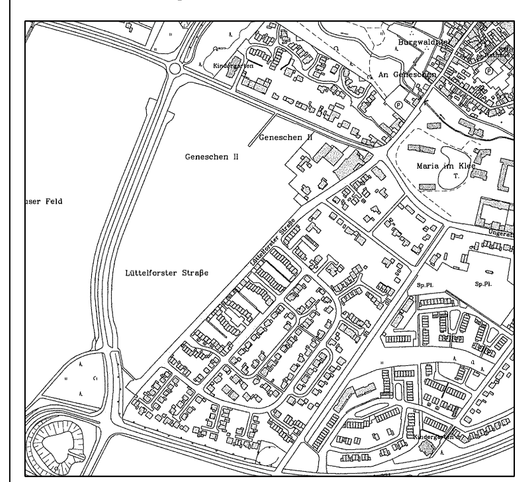
1.2. Zur Abschirmung der am Haus gelegenen Terrasse ist in einer Tiefe von maximal 4 m ein geschlossener Zaun oder eine Mauer von maximal 2 m Höhe zulässig.

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

**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.

## Übersichtsplan




M = 1 : 10.000

# Gemeinde Schwalmtal
# Bebauungsplan Wa/58
"Zum Burghof"

____. Ausfertigung