

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO)

WR WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
1. überbaubar 2. nicht überbaubar

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. **I** Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

TH Traufhöhe in Meter über Normalnull als Maximalmaß

FH Firsthöhe in Meter über Normalnull als Maximalmaß

z.B. **0,3** Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

nur Hausgruppen zulässig

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

D 45°-50° Dachneigung: Mindestmaß 45°, Maximalmaß 50°

Baugrenze

Firstrichtung

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

überbaubar 2. nicht überbaubar

KiGa Zweckbestimmung: Kindergarten

Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg

Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Grünflächen

Private Grünfläche

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Denkmalbereich

Sonstige Planzeichen

Umgrünung von Flächen für Stellplätze und Garagen

Lärmschutzwand mit Angaben zur maximalen Höhe in Meter

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

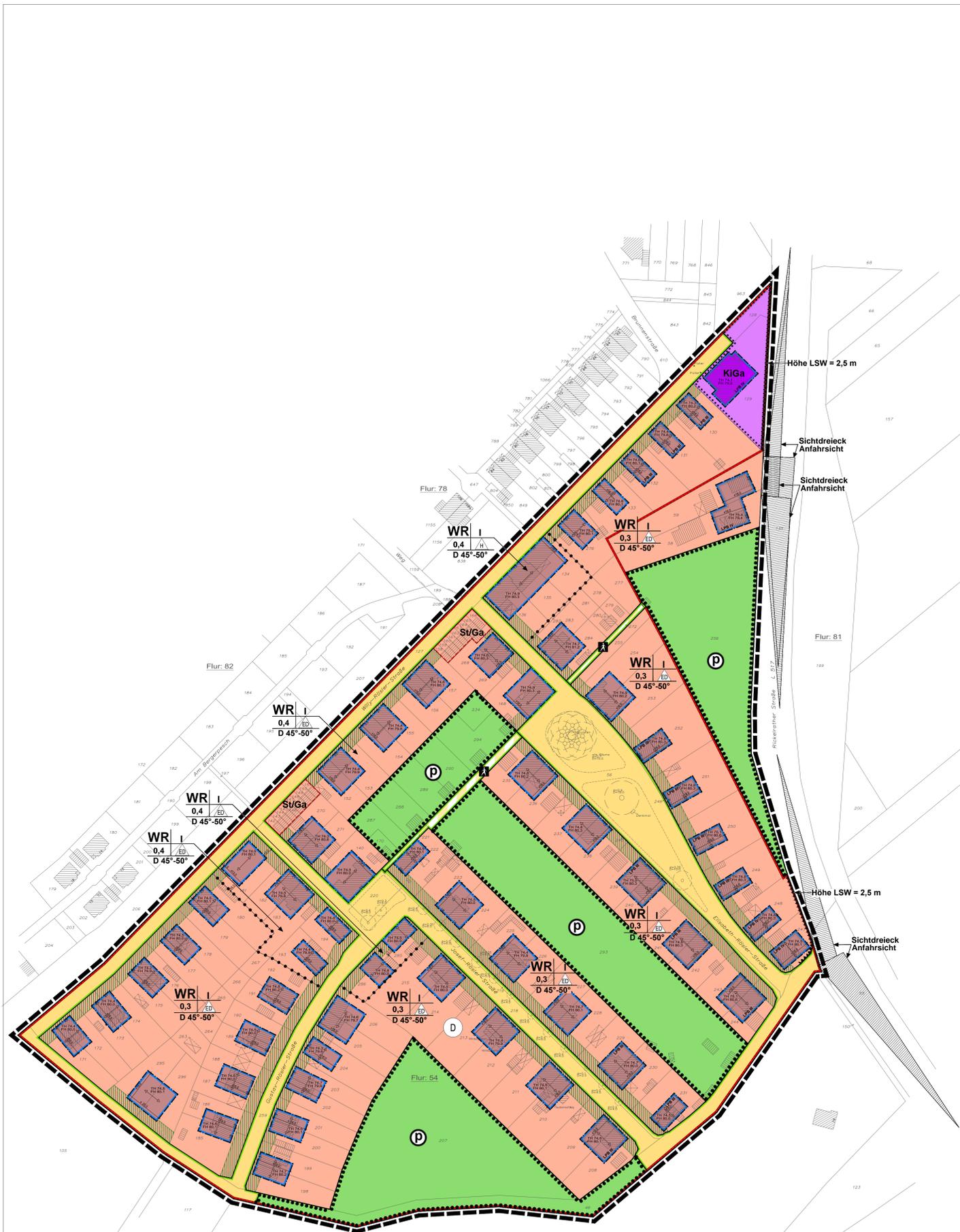
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Vorgartenbereich

Lärmpegelbereich

Hinweis

Sichtdreieck Anfahrtsicht



VERFAHREN

Es wird bescheinigt, dass 1. Die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand 06/2012) übereinstimmt und 2. Die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Viersen, den 28.10.2014 gez. Scholl Siegel

Der Rat der Gemeinde Schwalmtal stimmt am 09.12.2014 dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB.

Schwalmtal, den 12.12.2014

Bürgermeister gez. Pesch Siegel

Diese Bebauungsplanänderung mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 18.12.2014 in der Zeit vom 05.01.2015 bis einschließlich 05.02.2015 öffentlich ausgelegen.

Schwalmtal, den 10.02.2015

Bürgermeister gez. Pesch Siegel

Diese Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO am 24.03.2015 vom Rat der Gemeinde Schwalmtal als Satzung beschlossen.

Schwalmtal, den 27.03.2015

Bürgermeister gez. Pesch Siegel

Der Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Schwalmtal vom 24.03.2015 wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 09.04.2015 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 10.04.2015 Rechtskraft erlangt.

Schwalmtal, den 13.04.2015

Bürgermeister gez. Pesch Siegel

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133)
 - Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
 - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666)
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) i. d. F. 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 derzeit geltenden Fassung.

10.11.14
M. 1 : 1000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
 - Die festgesetzten Baugrenzen dürfen an den Giebelseiten durch Balkone auf max. 6,0 m Breite bis zu einer Tiefe von 1,0 m überschritten werden.
 - Die festgesetzten Baugrenzen dürfen straßenseitig und an den Giebelseiten durch Hauseingänge, Vordächer und Treppen auf max. 3,0 m Breite bis zu einer Tiefe von 1,0 m überschritten werden.
 - Die festgesetzten Baugrenzen dürfen im rückwärtigen Bereich durch Terrassen überschritten werden.
- Flächen für Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

In den im Plan gekennzeichneten Vorgartenbereichen sind Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen nicht zulässig.
- Flächen für Maßnahmen oder Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen sind Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau vom November 2013, einzusehen in Zimmer 209 im Rathaus Waldriel der Gemeinde Schwalmtal) zu treffen. Die daraus resultierenden Bauschallschutzniveaus können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB**

Innerhalb der zur Erhaltung festgesetzten Flächen sind Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen in ihrem Bestand zu sichern und dauerhaft zu unterhalten.
- Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. BauO NW i.V.m. § 86 BauO NW**
 - Fassadengestaltung**
 - Die Fassaden sind ausschließlich in weiß geschlämmtem oder weiß gestrichenem Ziegelmauerwerk auszubilden.
 - Der durchlaufende Sockelbereich ist in rotem Ziegelmauerwerk, die oberste Reihe in stehendem Format, auszubilden. Die Sockelhöhe darf 40 cm nicht überschreiten.
 - Zur Einfassung von Türen ist rotes Ziegelmauerwerk zulässig. Der Flächenanteil weiterer Materialien darf 15% der Fassadenfläche nicht überschreiten.
 - Die Fassaden sind durch stehende Fensterformate bzw. durch die Fenstergliederung vertikal zu gliedern. Fenster sind in stehenden Formaten auszubilden. Zusammenhängende Fensterflächen in der Fassade sind so zu unterteilen, dass sich stehende Einzelformate bilden.
 - Zusätzliche Wandöffnungen sind nur an den Giebelflächen und den rückwärtigen Fassaden zulässig.
 - Das Zumauern vorhandener Wandöffnungen ist unzulässig.
 - Balkone sind ausschließlich an den Giebeldächern zulässig. Die Breite darf maximal 6,0 m betragen, die Tiefe maximal 1,0 m.
 - Loggien sowie die Ausbildung von Arkaden sind straßenseitig unzulässig.
 - Dachgestaltung**
 - Für die Hauptgebäude sind nur traufständige Satteldächer zulässig; alle Neigungsflächen des Daches sind im gleichen Winkel auszubilden.
 - Dachüberstände und Gesimmsausbildungen an der Traufseite von mehr als 30 cm Tiefe (ohne Dachrinne), rechteckig von der Hauswand gemessen, sind unzulässig.
 - Dachgauben sind nur als Einbaugauben mit einer maximalen Breite von 1,60 m zulässig. In der Summe dürfen Dachgauben 40% der Firstlänge nicht überschreiten.
 - Gauben müssen vom First einen Mindestabstand von 2,00 m (in der senkrechten Projektion gemessen), von den Ortgängen von 1,20 m (in senkrechter Projektion) sowie von den Traufen ein Mindestabstand von 70 cm erhalten.
 - Innerhalb der Dachflächen eines Gebäudes sind die Gauben einheitlich und in gleicher Größe auszubilden.
 - Es sind nur Flachgauben und Walmdauben mit einer max. Dachneigung von 30 Grad zulässig.
 - Dacheinschnitte sind straßenseitig unzulässig.
 - Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster müssen in Größe, Proportionen und Gliederung auf die Art und Gliederung der darunterliegenden Fassade bezogen sein.
 - Für die Dacheindeckung sind ausschließlich Naturziegel in roten Tönen zulässig. Für Dachgauben sind zusätzlich Schiefer, Kunstschiefer oder dunkelbraune Metalle erlaubt.
 - Anlagen zur Solarenergienutzung sind straßenseitig unzulässig. Anlagen zur Solarwärmewasseraufbereitung in Dachflächenfenstergröße zulässig.
 - Fenster und Türen**
 - Straßenseitig beträgt die maximale Fensterbreite 2,10 m. Die Fenster sind vertikal symmetrisch zu gliedern, so dass Teilungen in gleicher Breite von 70 cm entstehen.
 - Fenster sind einheitlich weiß gestrichen auszuführen.
 - Von außen sichtbare Rollädenkästen sind unzulässig.
 - Haustüren sind dunkelbraun gestrichen auszuführen.
 - Glasflächen in den Türen müssen stehende Formate haben. Der Glasanteil darf max. 60% der Türfläche betragen.
 - Vordächer über Eingangstüren sind in Stahl und Glas ohne Stützen als leichte Konstruktion auszuführen.
 - Einfriedungen**
 - In den in der Planzeichnung dargestellten Vorgartenbereichen sind Einfriedungen als Mauern, Hecken oder transparente Einfriedungen mit einem Materialanteil kleiner 20%, bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
 - Außenanlagen**
 - Die in der Planzeichnung dargestellten Vorgartenbereiche sind mit Ausnahme von Zufahrten und Wegen gärtnerisch zu gestalten.
 - In den Vorgartenbereichen ist ausschließlich das Anpflanzen von heimischen, standortgerechten Laubbäumen sowie Ziersträuchern zulässig.
 - Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind einzugrünen und so anzulegen, dass die Behälter hinter der Baukante stehen und von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind.
 - Zur Abschirmung der am Haus gelegenen Terrassen sind geschlossene Holzläden oder Mauern in einer Tiefe von max. 4,0 m und bis max. 2,0 m Höhe zulässig.
 - Werbeanlagen**
 - Werbeanlagen sind unzulässig.
- Kennzeichnung**

Altlast S79 (250-079) „belastetes Bettungsmaterial beim Straßenbau“
Innerhalb des Plangebietes liegt die im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten unter der Nummer S 79 (250 079) erfasste Altlastanlage mit der Bezeichnung „belastetes Bettungsmaterial beim Straßenbau“. Die Altlastanlage liegt im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen unter dem südlichen Gehweg der Willy-Rösler-Straße, unter beiden Gehwegen der Gustav-Rösler-Straße, unter der gesamten Straßfläche einschließlich Gehsteige der Josef-Rösler-Straße, unter dem Schweg von der Josef-Rösler-Straße zur Willy-Rösler-Straße sowie unter dem nördlichen Gehweg der Verbindungsstraße zwischen Elisabeth-Rösler-Straße und Josef-Rösler-Straße. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand geht von der Altlastanlage bei Beibehaltung der Versiegelung keine Gefährdung aus.
- Hinweise**

Denkmalbereichssatzung
Die „Satzung der Gemeinde Schwalmtal für den Denkmalbereich Nr. 1 „Röslersiedlung“ gem. § 5 Denkmalschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (DSchG) vom 08.11.1993“ ist zu beachten.

Erdbebenzone
Es wird darauf hingewiesen, dass das Gemeindegebiet in der Erdbebenzone 1 mit der Unterklasse S (S= Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung) gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006) und der Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005) liegt. Die DIN 4149 ist zu beachten.

Braunkohlenbergbau
Der Bereich des Plangebietes ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwassererhebungen betroffen. Die Grundwassererhebungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlelagerung, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwassererhebung für den Braunkohlebergbau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagsoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

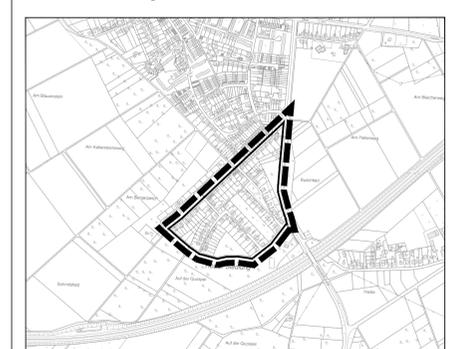
Das Plangebiet befindet sich über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Horrem 82“, „Horrem 84“ und „Union 181“, alle im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stützweg 2 in 50935 Köln. Nach den vorliegenden Unterlagen hat innerhalb der Plangebietsgrenzen kein Bergbau stattgefunden.

Sonstige Bodenschätze
Das Plangebiet liegt über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Rheinland“. Inhabern der Erlaubnis ist die Wintershall Holding GmbH in Kassel und die Statoil Deutschland Hydrocarbons GmbH in Emden. Die Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Einschränkungen für eine Bebauung oder für Bauvorhaben ergeben sich hierdurch nicht. Bergbaulichen Tätigkeiten sind bisher nicht erfolgt und nicht geplant.

Lärmschutzwand
Bei der Realisierung der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzwand ist sicherzustellen, dass die Anfahrtsichten gemäß Pkt. 6.6.3 RAL, Ausgabe 2012 im Bereich der Einmündung Josef-Rösler-Str. und den Grundstücksausfahrten südlich des Kindergartens freigehalten werden. Die Lärmschutzwand einsch. Fundament muss auf dem Privatgrundstück stehen. Das Straßenrücken darf nicht in Anspruch genommen werden. Die Entwässerung der Landesstraße und des Radweges muss gewährleistet sein. Gegebenenfalls ist eine Entwässerungsmulde vor der Lärmschutzwand anzurorden.

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist frühzeitig vor Baubeginn eine Ausführungsplanung der Lärmschutzwand vorzulegen mit Lageplan incl. Darstellung der Grundstücksgrößen und Anfahrtsfelder, Querprofile unter Einbeziehung der Fahrbahn und Radweg L 3 incl. Darstellung der Grundstücksgrenze L 3, Standsicherheitsnachweis (Statik) der Lärmschutzwand.

Übersichtsplan



M. 1 : 10.000

Gemeinde Schwalmtal
Bebauungsplan
Wa/61 "Röslersiedlung"

_____. Ausfertigung