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. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 25% überschritten werden.

3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 und (2) BauGB)
3.1. Die Traufhöhe und Gebäudehöhen sind in der Planzeichnung als Höchstmaße festgesetzt. Als Traufhöhe gilt die Höhendifferenz zwischen der fertigausgebauten Straße, die an den Vorgarten angrenzt und dem Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der äußeren Dachhaut. Als Gebäudehöhe gilt die Höhendifferenz zwischen der fertigausgebauten 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.

3.2. Wird das Dachgeschoss als Steffelgeschoss ausgebildet, muss dieses an der Erschließungsseite (zum Vorgarten) mindestens 1,50m zurückspringen.

3.3. Die Sockelhöhen sind in der Planzeichnung als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Als Sockelhöhe gilt die Höhendifferenz zwischen der fertigausgebauten Straße, die an den Vorgarten angrenzt und der FFH (Eingang - Fertigfußboden - Höhe). 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.

4. Höchstmaß der zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist je Wohngebäude auf zwei Wohneinheiten beschränkt. Dabei ist eine Doppelhaushälfte als ein Wohngebäude definiert.

5. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
5.1. In den überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3m zu den seitlichen Grundstücksgrenzen bauliche Anlagen, Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 (6) ausgeschlossen. Zulässig sind Hecken, Zäune und Tore ensprechend der gestalterischen Festsetzungen, sowie ein Stellplatz je Baugrundstück.

5.2. Ausnahmsweise kann in den auf maximal 1 Geschoss begrenzten Bauflächen ein 2-geschossiger Baukörper errichtet werden. Als Voraussetzung darf jedoch die Gesamtbreite der überbaubaren Grundstücksfläche (d. h. die Grundstücksbreite abzüglich 6m) zu höchstens 70% in Anspruch genommen werden.

6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)
6.1. Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 (6) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

6.2. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in den in der Planzeichnung als Vorgärten gekennzeichneten Flächen ausgeschlossen.

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

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

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
8.1. Hecken
Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind Schnitthecken in einer Höhe von 1,70m fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzqualität mindestens: Heister, 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 125-150cm.

Pflanzart: Hainbuche Carpinus betulus
Weißdorn Crataegus monogyna
Rotbuche Fagus sylvatica

8.2. Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum und in der zentralen Grünfläche (Quartiersplatz).
In den vorgenannte Flächen sind mindestens 67 Bäume I Ordnung und 87 Bäume II Ordnung fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzqualität mindestens: Hochstamm, 4x verpflanzt, mit Ballen
Stammumfang 18-20cm

Pflanzarten entsprechend der Pflanzliste (Punkt 8.4)

8.3. Pflanzungen in den öffentlichen Grünflächen im Süden, Westen und Nordwesten des Plangebiets
In den vorgenannten Fläche sind mindestens 30 Bäume I. Ordnung, 40 Bäume II. Ordnung und 720 m²
Strauchpflanzungen (Pflanzabstand 1,5m) fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzqualität mindestens
Bäume: Hochstamm, 4x verpflanzt, mit Ballen
Stammumfang 18-20 cm
Sträucher: verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, 3-4 Triebe, Höhe 60-100cm
Pflanzarten entsprechend der Pflanzliste (Punkt 8.4.)

Die Flächen zur Regenwasserversickerung sind als wechselfeuchte Mulden mit einer gras- und hochstaudenreichen Flora zu entwickeln. Für die Aussaat ist die Regelsaatgutmischung RSM 7.3 " Landschaftsrasen - Feuchtflächen" mit einer Aussaatmenge von 10 g/m² zu verwenden. Die Fläche ist über eine maximale Mahd alle 2-3 Jahre extensiv zu entwickeln.

Die gehölzfreien Bereiche der Fläche mit Ausnahmen der Versickerungsmulden sind als extensiv bewirtschaftete Krautflächen anzulegen und zu unterhalten. Für die Ansaat ist die Regelsaatgutmischung RSM 8.1 "Biotopflächen" mit einer Aussaatmenge von 10m/m² zu verwenden. Die Fläche ist über eine maximal zweischürige Mahd extensiv zu entwickeln.

8.4. Pflanzliste
Sträucher
Schneeball Viburnum opulus
Hasel Corylus avellana
Weißdorn Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen Euonymus europaeus
Hartriegel Cornus sanguinea
Faulbaum Rahmnus frangula
Schlehe Prunus spinosa
Hundsrose Rosa canina

Bäume II. Ordnung
Vogelkirsche Prunus avium
Eberesche Sorbus aucuparia
Hainbuche Carpinus betulus
Feldahorn Acer campestre

Bäume I. Ordnung
Rotbuche Fagus sylvatica
Traubeneiche Quercus petraea
Stieleiche Quercus robur
Gem. Esche Fraxinus excelsior

9. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
9.1. In den Allgemeinen Wohngebieten an der Amemer Straße sind an den Gebäudeseiten gemäß Planeintrag passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen notwendig.

9.2. Lärmpegelbereich III
Für Außenbauteile zu Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind Konstruktionen mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß R'w,res 35dB zu verwenden, für Büroräume beträgt das Schalldämm-Maß R'w,res 30dB.

9.3. Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

9.4. Für Schlafräume und Kinderzimmer werden fensterunabhängige, schallgedämmte und motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen in allen gekennzeichneten Lärmpegelbereichen festgesetzt. Die Festsetzung gilt, sofern diese Räume keine Fenster auf lärmabgewandten Seiten aufweisen.

9.5. Hinweis:
Von den Festsetzungen zum Schutz vor Lärm unberührt bleibt die Möglichkeit, im Rahmen bauordnungsrechtlicher Genehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass unter Berücksichtigung der konkreten Bauvorhaben geringere Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse genügen.

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.

1.2. Im seitlichen Grenzabstand sind Zäune und Tore zum öffentlichen Straßenraum hin nur transparent (mit einem Materialanteil von maximal 20%) und bis zu einer Höhe von 1,70m zulässig. Hecken sind hier ebenfalls zulässig.

2. Vorgärten
2.1. In den in der Planzeichnung festgesetzten Vorgartenbereichen sind keine Einfriedungen zulässig.

2.2. Als Abgrabungen im Vorgarten sind nur in einem Abstand bis zu 2,0m von der straßenseitigen Baugrenze 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.

Es wird bescheinigt, daß 1. Die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis(ANK) übereinstimmt
und 2. Die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Viersen, den 7.12.2007
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Rat der Gemeinde Schwalmtal stimmte am 23.02.2004 diesem Bebauungsplan mit Begründung zu und beschloß die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB.
Schwalmtal, den 04.01.2005
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 21.01.2005 in der Zeit vom 31.01.2005 bis einschließlich 28.02.2005 öffentlich ausgelegen.
Schwalmtal, den 29.03.2005
Bürgermeister

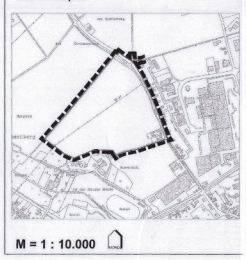
Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO am 05.07.2005 vom Rat der Gemeinde Schwalmtal als Satzung beschlossen.
Schwalmtal, den 07.07.2005
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluß des Rates der Gemeinde Schwalmtal vom 05.07.2005 wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 27.07.2005 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.

Dieser Bebauungsplan hat am 30.07.2005 Rechtskraft erlangt.
Schwalmtal, den 02.08.2005
Bürgermeister

Gemeinde Schwalmtal
Bebauungsplan Wa/52
(Westlich Amerner Straße)
1. Ausfertigung

Übersichtsplan



KOORDINATENLISTE

Pkt- Nr	Rechtswert	Hochwert
01	2518591.2868	5676119.5531
02	2518598.0319	5676102.8399
03	2518593.5298	5676101.0230
04	2518600.2663	5676084.3311
05	2518595.7642	5676082.5141
06	2518602.5008	5676065.8222
07	2518597.9987	5676064.0053
08	2518604.7352	5676047.3134
09	2518600.2331	5676045.4964
10	2518606.9697	5676028.8045
11	2518611.4718	5676030.6215
12	2518617.3334	5676016.0975
13	2518310.4166	5675998.2064
14	2518308.8721	5675994.7106
15	2518299.3490	5675961.5416
16	2518363.7692	5675909.9574
17	2518438.7437	5675912.0785
18	2518487.1933	5675926.2735
19	2518528.3868	5675930.3399
20	2518537.2256	5675928.5684
21	2518556.1666	5675919.1198
22	2518562.6279	5675914.2994
23	2518581.7160	5675891.4404

Legende der verwendeten Planzeichen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
II — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

Höhe der baulichen Anlagen
(§ 9 (3) Nr. 1 u. (2) BauGB)
TH — Traufhöhe (als Höchstmaß)
GH — Gebäudehöhe (als Höchstmaß)
SH — Sockelhöhe (als Mindest- u. Höchstmaß)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser
E — nur Einzelhäuser
Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)
Zweckbestimmung: Parkanlage, Kinderspielplatz, Pflanzmaßnahmen und Regenwasserversickerung

Anpflanzen von Hecken 1,70m
(§ 9 (1) Nr.25 BauGB)

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
L — neue Grenze des Landschaftsschutzgebietes

Schallschutzmaßnahmen
(§ 9 (1) Nr.24 BauGB)
III — Lärmpegelbereich, z. B. III (gemäß textlicher Festsetzung)
Vorgarten
(§ 86 BauO NRW)

Darstellungen ohne Normcharakter
Bäume vorhanden (als Hinweis)
vorgeschlagene Baumpflanzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.04.2002 (BGBl. I S. 1250)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

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) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.03.2000 (GV. NRW. S. 245)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439)

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622), geändert durch Gesetz vom 01.11.1996 (BGBl. I S. 1626)

Wassergesetz für das Land Nordrhein- Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.06.2001 (GV. NRW. S. 768)

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.

Die angegebenen Rechtsgrundlagen gelten in den jeweils zum Satzungsbeschluß maßgebenden Fassungen.