

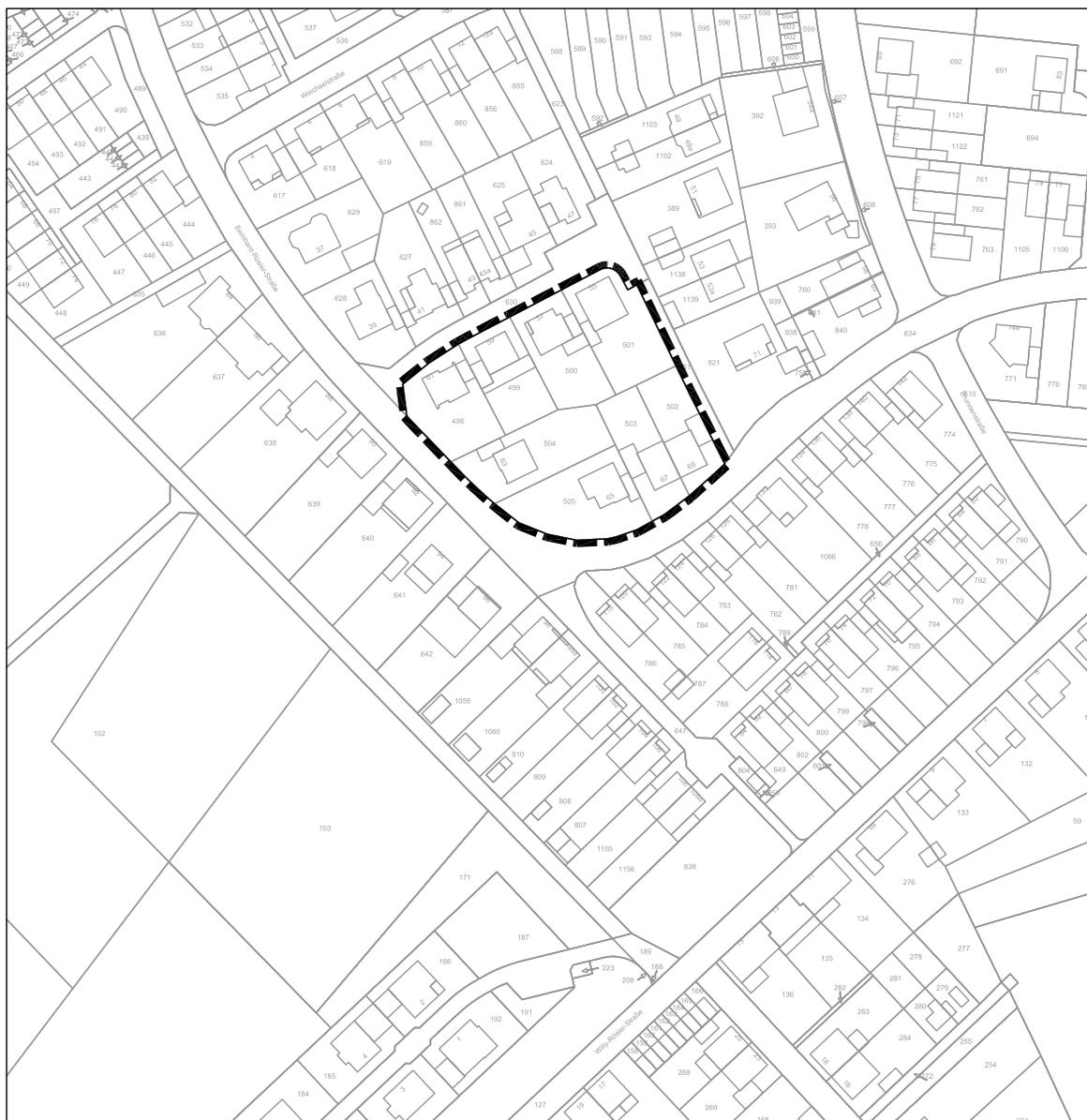


# Gemeinde Schwalmatal

## Bebauungsplan Wa/7 IV, 4. vereinfachte Änderung

### "Waldnieler Heide-Süd"

1. Ausfertigung



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

Maßstab 1 : 2.000



## 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 Ausnahme vom Maß der baulichen Nutzung, Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB und § 20 BauNVO)

Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mind. 45° ist ein zusätzliches Vollgeschoss im Dachraum zulässig, wenn dadurch die zulässige Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

### 3 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.

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

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

Eine Überschreitung der 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 in folgenden Bereichen zulässig:

- Für die Flurstücke 499, 500, 501 an der südöstlichen Baugrenze,
- Für die Flurstücke 502 und 503 an der nordwestlichen Baugrenze,
- Für das Flurstück 504 an der nordöstlichen Baugrenze,
- Für das Flurstück 505 an der südwestlichen Baugrenze.

### 5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 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.

## **6 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)**

### **6.1 Sockelhöhe**

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

### **6.2 Drempelhöhe**

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

### **6.3 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.

### **6.4 Vorgärten**

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

### **6.5 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.

### **6.6 Baukörper**

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

### **6.7 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.

### **6.8 Sichtdreieck**

Bei Eckgrundstücken ist im Einmündungsbereich der Straßen ein Sichtdreieck von mindestens 8,0 m Schenkellänge, gemessen vom Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinien, von Bepflanzungen, Mauern und Einfriedungen über 0,8 m über dem Bezugspunkt freizuhalten.

## **7 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 21.07.2018 (GV.NRW. S.421).

1. Aufstellung

Der Rat der Gemeinde Schwalmthal hat am 21.05.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Wa/7 IV "Waldnieler Heide-Süd" zu ändern.

Schwalmthal, den 23.05.2019

- Bürgermeister - gez. Pesch                      Siegel

2. Bekanntmachung der Aufstellung

Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt des Kreises Viersen am 29.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Schwalmthal, den 03.06.2019

- Bürgermeister - gez. Pesch                      Siegel

3. Auslegungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Schwalmthal hat am 21.05.2019 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Schwalmthal, den 23.05.2019

- Bürgermeister - gez. Pesch                      Siegel

#### 4. Öffentliche Auslegung

Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt des Kreises Viersen am 29.05.2019 vom 11.06.2019 bis zum 11.07.2019 öffentlich ausgelegt.

Schwalmtal, den 15.07.2019

- Bürgermeister - gez. Pesch

Siegel

#### 5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Schwalmtal hat den Bebauungsplan am 18.09.2019 gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.

Schwalmtal, den 23.09.2019

- Bürgermeister - gez. Pesch

Siegel

#### 6. Bekanntmachung

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am 02.10.2019 im Amtsblatt des Kreises Viersen gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft.

Schwalmtal, den 07.10.2019

- Bürgermeister - gez. Pesch

Siegel