

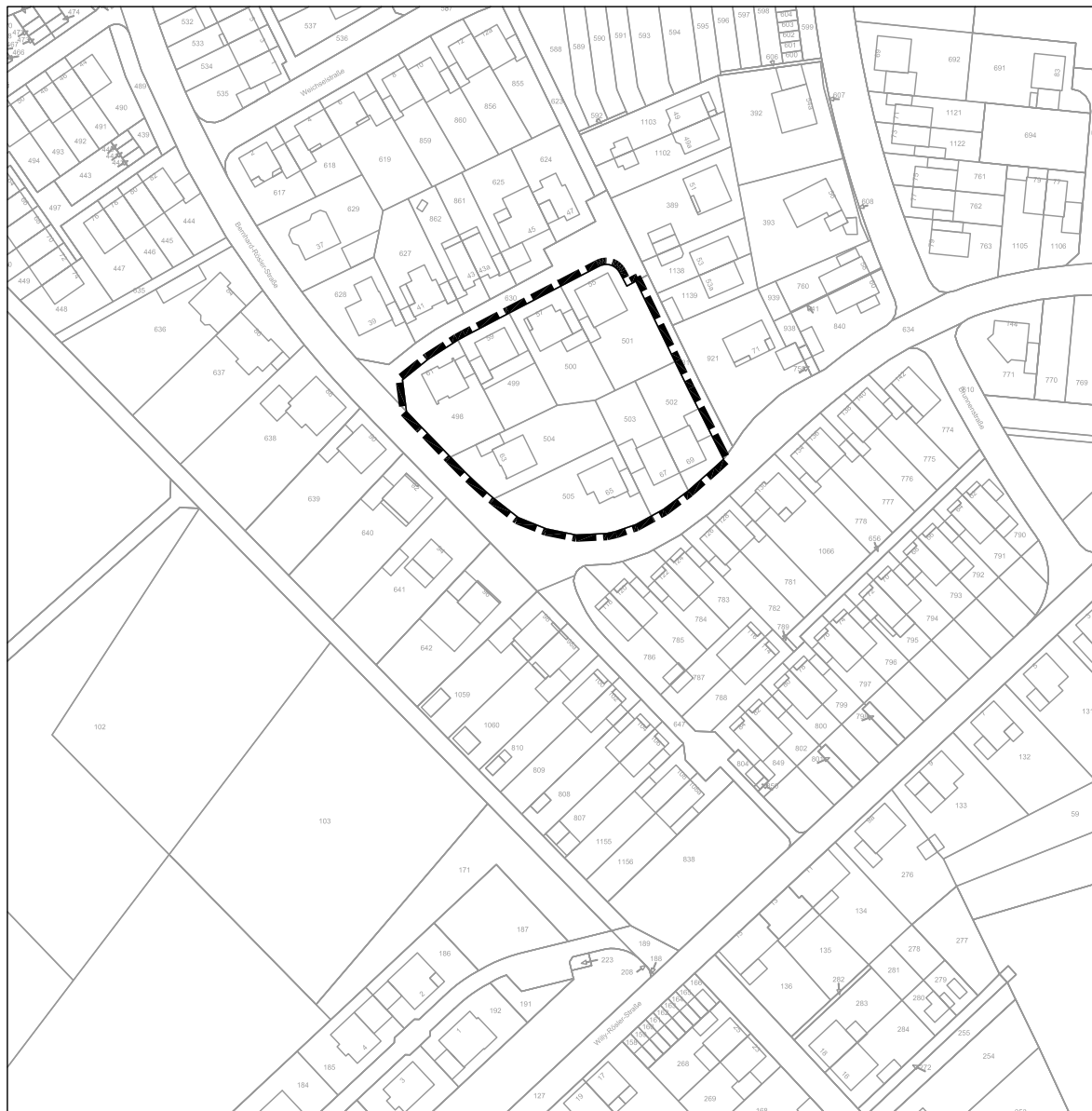


Gemeinde Schwalmatal

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 Drempehöhe

Als Drempehöhe gilt der Abstand zwischen dem oberen Abschluss der Erdgeschossdecke und dem äußeren Schnittpunkt von Dachhaut und Außenwand. Die Drempehöhe 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