

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916) Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)

Planungssicherstellungsgesetz vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353)

Es wird bescheinigt, dass 1. die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand: Oktober 2021) übereinstimmt und 2. die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Schwalmtal, den 28.10.2021
gez. Dipl.Ing Cüppers ObVI Siegel

Der Rat der Gemeinde Schwalmtal stimmt am 14.12.2021 dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB.

Schwalmtal, den 20.12.2021
gez. Gisbertz
Bürgermeister Siegel

Diese Bebauungsplanänderung mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 23.12.2021 in der Zeit vom 03.01.2022 bis einschließlich 14.02.2022 öffentlich ausgelegen.

Schwalmtal, den 21.02.2022
gez. Gisbertz
Bürgermeister Siegel

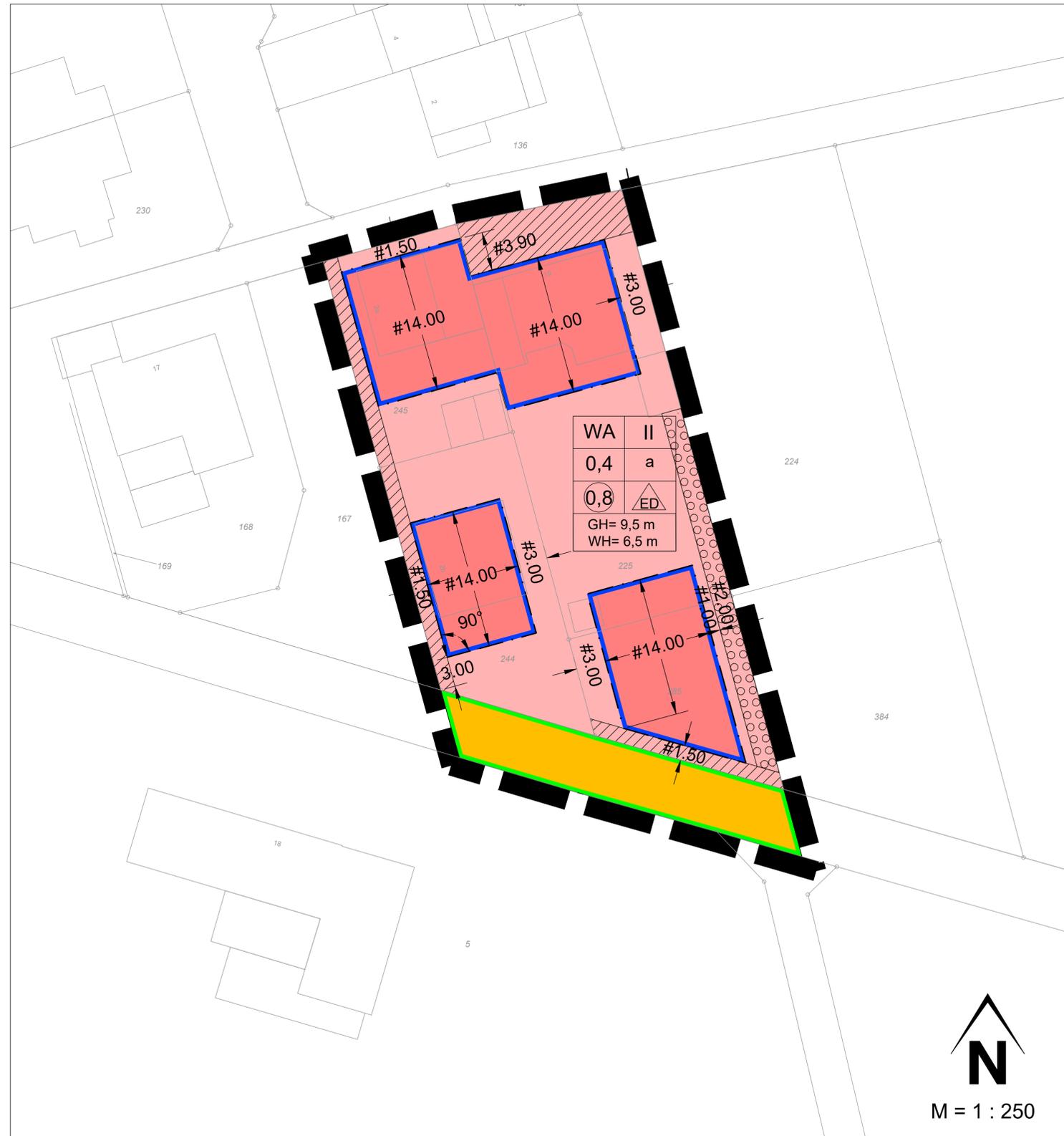
Diese Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO am 10.05.2022 vom Rat der Gemeinde Schwalmtal als Satzung beschlossen.

Schwalmtal, den 16.05.2022
gez. Gisbertz
Bürgermeister Siegel

Der Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Schwalmtal vom 10.05.2022 wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 25.05.2022 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 26.05.2022 Rechtskraft erlangt.

Schwalmtal, den 30.05.2022
gez. Gisbertz
Bürgermeister Siegel



Textliche Festsetzungen

- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
 - Abweichend von der offenen Bauweise wird festgesetzt, dass die Länge von Gebäuden gemäß § 6 Abs. 8 Satz 1 BauO NRW je Nachbargrenze max. 14 m sowie in Summe zu allen Nachbargrenzen max. 21 m betragen darf. Alle weiteren Regelungen zur Bauweise orientieren sich an der offenen Bauweise.
 - Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) und der Wandhöhe (WH). Die zulässige Höhe ist die Differenz zwischen deren Höhenlage und der Höhenlage des Bezugspunktes.
 - Innerhalb der "Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung" wird der Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen, der an das jeweilige Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche, bestimmt durch den jeweiligen höchsten Punkt der bestehenden Höhenlage der Straßen „Friedhofstraße“ und „Fichtenstraße“.
 - Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als der höchste Punkt der Dacheindeckung. Bei der Ausbildung einer Attika wird die Gebäudehöhe (GH) definiert als der höchste Punkt der Attika.
 - Die Wandhöhe (WH) bei Satteldächern wird definiert als Schnittpunkt der Außenseite der Außenwände mit der Oberkante Dacheindeckung.
 - Die Wandhöhe (WH) bei Pultdächern wird definiert als Schnittpunkt der Außenseite der niedrigeren Außenwand mit der Oberkante Dacheindeckung.
 - Springt das 2. Obergeschoss (Dachgeschoss) allseitig von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses um mind. 1,0 m zurück, darf die Wandhöhe in den Allgemeinen Wohngebieten bis zur maximalen Gebäudehöhe von 9,5 m überschritten werden. Des Weiteren muss dieses Geschoss an der Erschließungsseite mindestens 2,0 m zurückspringen.
 - Innerhalb der "Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung" darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe durch technische Aufbauten wie z.B. PV-Anlagen um maximal 1,50 m überschritten werden. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen.
- Überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der hinteren oder einer seitlichen Baugrenze durch eingeschossige Wintergärten und Terrassenüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig.
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sonstige Vorschriften der Landesbauordnung (BauO NRW) nicht entgegenstehen.
- Beseitigung von Niederschlagswasser**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 44 LWG NRW)
 - Das auf den privaten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück zu versickern.
 - Private Wegeflächen, Hofflächen, Zufahrten, Stellplätze und Terrassenflächen sind wasserdurchlässig herzustellen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten werden definiert als zusammenhängende Flächen, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10% bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird, sowie Zufahrten und Wegeflächen.
- Sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
 - Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Flachdächer innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche mit Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien auszustatten.
 - Flachdächer werden definiert als Dachformen mit einer maximalen Neigung von 5 Grad. Die Dachfläche wird definiert als die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) von Gebäuden und baulichen Anlagen. Die nutzbare Dachfläche wird definiert als derjenige Teil der Dachfläche, der aus technischen und wirtschaftlichen Gründen für die Nutzung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien verwendet werden kann.

Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH Höhe der baulichen Anlagen in m über NHN
WH Höchstmaß der Wandhöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

a Abweichende Bauweise - i.V.m. der textlichen Festsetzung Nr. 1 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
ED Baugrenze
- Verkehrsflächen**
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen aus Gewässern**
(§ 9 (1) Nr. 20, 25 und 69 BauGB)

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
(§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
Vorgartenbereiche
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 89 BauO NRW)
 - Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine Schnitthecke aus Buchen (Fagus sylvatica) und/oder Hainbuchen (Carpinus betulus) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je laufendem Meter sind drei Gehölze in einer Mindestqualität Heckenpflanze, 2xv., mit Ballen, Höhe 125-150 cm anzupflanzen. Die Hecken sind so zu pflanzen, dass eine Wuchshöhe von 2,0 m nicht überschritten wird.
 - Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten im Sinne dieses Bebauungsplanes unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z.B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen).
- Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)
 - Die von dem räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erfassten Flächen werden von dem Zwang zur Einleitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Abwasseranlage gemäß § 8 der Satzung der Schwalmtalwerke Anstalt des öffentlichen Rechts über die Beseitigung von Abwasser, die Erhebung von Abwassergebühren, den Kostenersatz für Grundstücksanschlüsse und die Entsorgung des Inhaltes von Grundstücksentwässerungsanlagen -Abwasserbeseitigungssatzung- der Gemeinde Schwalmtal vom 18.03.2015 in der Fassung der 2. Änderungssatzung vom 12.12.2019 befreit.
 - Die Vorgartenbereiche (siehe zeichnerische Festsetzung „Vorgartenbereiche“) sind mit Ausnahme der notwendigen Zuwegung zur Haustür sowie Zufahrts- und Stellplatzflächen unversiegelt zu belassen.
 - Einfriedrungen auf den Baugrundstücken sind nur bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Zäune und Tore sind nur transparent (mit einem Materialanteil von max. 20 %) zulässig. Mauern sind unzulässig. Hecken sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.
 - Als Sichtschutz der am Haus gelegenen Terrasse ist in einer Tiefe von maximal 4,0 m ein geschlossener Zaun oder eine Mauer von maximal 2,0 m Höhe zulässig.
 - In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenbereichen sind als Einfriedung nur Hecken, Zäune und Mauern in Höhe von 0,5 m zulässig. Zäune und Tore sind hierbei nur transparent nach dem vorgenannten Materialanteil zulässig.
 - Für Heckenpflanzungen sind nur einheimische Gehölze in Form von Buchen (Fagus sylvatica) und/oder Hainbuchen (Carpinus betulus) zulässig. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
 - Sofern die Dachflächen von Flachdächern nicht durch Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien überdeckt sind, sind diese mit einer ganzflächigen Dachbegrünung auszuführen. Die Dachbegrünung ist mit mindestens 12 cm dicken Schicht durchwurzelbarem Substrataufbau zu versehen, extensiv mit standortangepassten Stauden und Gräsern zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien ist möglich. Dabei sind die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie aufgeständert über einer ganzflächigen Dachbegrünung zu installieren.

Hinweise

- Erdbebengefährdung**

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 1 in der Untergrundklasse „S“ (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung). DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsatz zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen
- Verwendung von Mutterboden**

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Die nach der öffentlichen Auslegung eingefügten Änderungen bzw. Ergänzungen sind in lila dargestellt und wurden vom Rat der Gemeinde Schwalmtal am 10.05.2022 beschlossen.

Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH Höhe der baulichen Anlagen in m über NHN
WH Höchstmaß der Wandhöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

a Abweichende Bauweise - i.V.m. der textlichen Festsetzung Nr. 1 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
ED Baugrenze
- Verkehrsflächen**
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

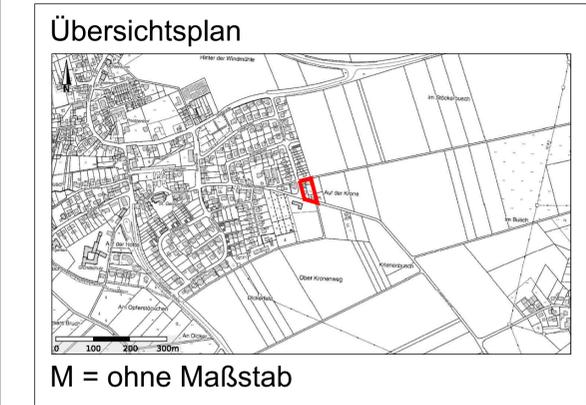
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen aus Gewässern**
(§ 9 (1) Nr. 20, 25 und 69 BauGB)

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
(§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
Vorgartenbereiche

unverbindliche Legende Vermesserangaben/ Bemaßung

- | | | | | | |
|------|------------------|-------|------------------|--------|--------------------|
| 6 | Gebäude | 65,38 | vorh. Höhen | ~#5,00 | Parallelmaß |
| 1625 | Flurstücksnummer | | Flurstücksgrenze | | Durchfahrt, Arkade |



 **Gemeinde Schwalmtal**
Bebauungsplan Am/2
7. Änderung
"Auf der Krone"
_____. Ausfertigung