

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

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

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
-----------	--

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8	Geschossflächenzahl
0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
GH	Gebäudehöhe in Metern, als Höchstmaß
WH	Wandhöhe in Metern, als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

a	abweichende Bauweise (gemäß Textl. Festsetzung)
	Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
--	--------------------------------

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
--	---

St	Stellplätze
-----------	-------------

	Vorgartenfläche
--	-----------------

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

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - 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)

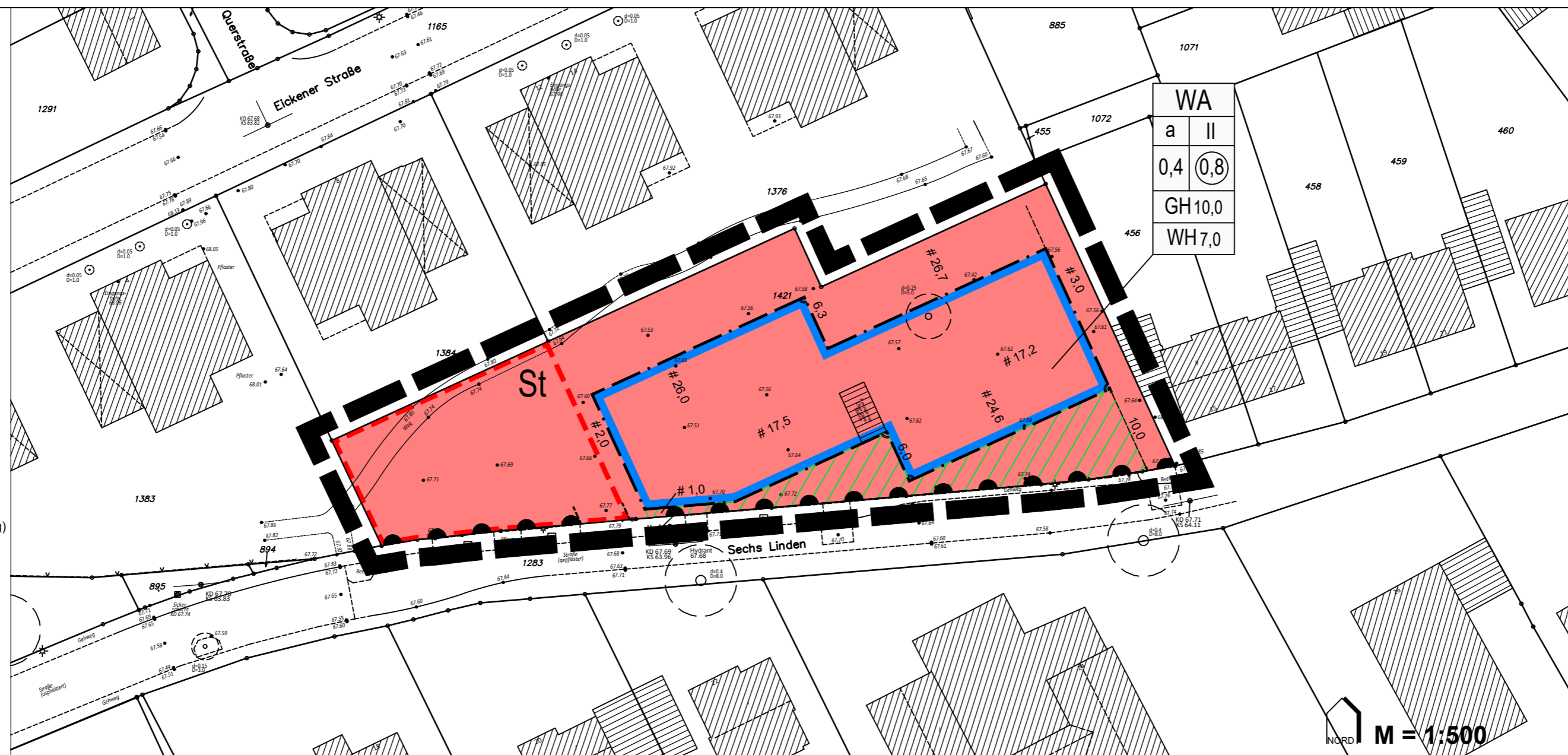
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)

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

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG-) vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG), Artikel 1 G. v. 31.07.2009 BGBl. I S. 2585, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig

und die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 und (2) BauGB)
Als Wandhöhe (WH) gilt die Höhendifferenz zwischen der an das Baugebiet angrenzenden, fertig ausgebauten öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Sechs Linden“ (unterer Bezugspunkt) und dem Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der äußeren Dachhaut (oberer Bezugspunkt).

Als Gebäudehöhe (GH) gilt die Höhendifferenz zwischen der an das Baugebiet angrenzenden, fertig ausgebauten öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Sechs Linden“ (unterer Bezugspunkt) und dem obersten Gebäudeabschluss (oberer Bezugspunkt).

Als unterer Bezugspunkt gilt jeweils die gemittelte Höhe der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Sechs Linden“ an der das Gebäude erschließenden Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie.

Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe (GH) gilt bei geneigten Dächern der oberste Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen (Dachfirst), bei Flachdächern die Oberkante der Attika des obersten Geschosses.

Geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 10 ° gelten als Flachdächer.

Springt das 2. Obergeschoss (Dachgeschoss) von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses um mind. 1,0 m zurück, darf die Wandhöhe bis zur maximalen Gebäudehöhe von 10,0 m überschritten werden. Des Weiteren muss dieses Geschoss dann zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Sechs Linden“ um mindestens 2,0 m zurückspringen.

Überschreitungen der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind durch Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Lichtkuppeln, haustechnische Einrichtungen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien) bis maximal 1,5 m zulässig, wenn sie mit Ausnahme von Absturzsicherungen mindestens um das Maß ihrer Höhe - mindestens aber um 1,5 m - von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses abrücken. (§ 18 i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 (4) BauNVO)
Die abweichende Bauweise ist wie folgt festgesetzt: Es gilt die offene Bauweise, wobei die Länge von Gebäuden einzeln höchstens 25,0 m betragen darf.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)
Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

Garagen sind unzulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind 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.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
6.1 Begrünung von Stellplatzsammelanlagen
Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze sind mindestens sechs standortgerechte, mindestens mittelkronige Laubbäume, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm, gemäß der nachstehenden Pflanzenauswahlliste anzupflanzen; die Bäume sind über die Stellplatzanlage verteilt anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.
Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Stellplatzanlagen durchzuführen.

Pflanzenauswahlliste:

- Sorbus aria „Majestica“
- Tilia cordata „Erecta“
- Malus trilobata
- Pyrus calleryana „Chanticleer“

6.2 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen:
Die nicht überbauten Grundstücksflächen und Vorgartenflächen 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 unversegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z.B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Bodendeckern oder Gehölzen). Die Regelungen unter 5. bleiben hiervon unberührt.

6.3 Dachbegrünung:
Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 10 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächen für Photovoltaik- und Solarthermieanlagen, sowie Dachflächenbereiche für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen.

B Festsetzungen nach Landesrecht nach §9 (4) BauGB

1. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 89 BauO NRW)

1.1 Einfriedungen
Entlang der Straße „Sechs Linden“ sind Grundstückseinfriedungen nur in Form von Laubhecken in einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Zäune sind nur in Verbindung mit der Heckenpflanzung zulässig.
Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen - bis zur vorderen Bauflucht - mit einem bis zu 1,20 m hohen Zaun mit Bepflanzung zulässig. Bei Stabgitterzäunen an der Grundstücksgrenze ist das Einziehen von Sichtschutzstreifen nicht zulässig.

1.2 Abfallbehälterstandorte
Sämtliche, außerhalb von Gebäuden aufgestellte Abfallbehälter und Gemeinschaftsmüll-Sammelanlagen sind entweder durch Hecken oder Zaunanlagen einzufassen. Alternativ ist eine Unterbringung in Schränken möglich.

2. Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 44 LWG)
Das auf den privaten Dachflächen sowie Stellplätzen und deren Zufahrten anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern, falls erforderlich über Rigolen.

3. Vorgartengestaltung
Im Vorgartenbereich sind lediglich die notwendigen Zuwegungen zu Haustüren, Fahrradstellplätze sowie Gemeinschaftsmüll-Sammelanlagen zulässig.

C Kennzeichnungen nach § 9 (5) BauGB

1. Erdbebenzone (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)
Gemäß DIN 4149:2005 ist der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes der Erdbebenzone 1 und der Geologischen Untergrundklasse S zuzuordnen. DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer 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, Stützbauteile und geotechnische Aspekte“.

2. Bergbau (§ 9 (5) Nr. 2 BauGB)
Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Horrem 84“ im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttenweg 2 in 50935 Köln.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

D HINWEISE

1. 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.

2. 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.

3. Artenschutzmaßnahmen
Bei einer geplanten Beleuchtung der Außenbereiche ist eine arten- und insektenfreundliche Beleuchtung mit geringem UV- und Blaulichtanteil, wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht (Orientierung: Farbtemperatur 1800 bis 2700, max. 3000 Kelvin) zu wählen. Die Lichtmenge und die Lichtstreuung sollen geringgehalten werden, z.B. durch die Verwendung voll-abgeschirmter Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen. Die Lichtpunkthöhen sollen grundsätzlich niedrig sein. Durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Smart Technologien sollte die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden. Dunkelräume sind zu erhalten (z.B. durch nächtliches Abschalten der Beleuchtung ab 22:00 Uhr). Auf Fassadenanstrahlungen und Beleuchtungen, die Dekorationszwecken dienen, sollte verzichtet werden.

4. Kampfmittel
Die Bezirksregierung Düsseldorf / Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt eine Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (militärische Anlage) im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Die Beauftragung erfolgt jeweils über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzliche eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugründeingriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

VERFAHREN

Es wird bescheinigt, dass 1. die Darstellung mit dem amtlichen Kataster-nachweis (Stand ____20__) übereinstimmt und 2. die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

_____, den

Dipl. Ing. _____ ÖbVI

Der Ausschuss für Planung, Bauen und Verkehr stimmte am ____20__ dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung zu und beschloss die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 (2) BauGB.

Schwalmtal, den

Bürgermeister

Diese Bebauungsplanänderung mit Begründung wurde gemäß § 3 (2) BauGB nach örtüblicher Bekanntmachung vom ____20__ in der Zeit vom ____20__ bis einschließlich ____20__ im Internet veröffentlicht.

Schwalmtal, den

Bürgermeister

Diese Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NRW am ____20__ vom Rat der Gemeinde Schwalmtal als Satzung beschlossen.

Schwalmtal, den

Bürgermeister

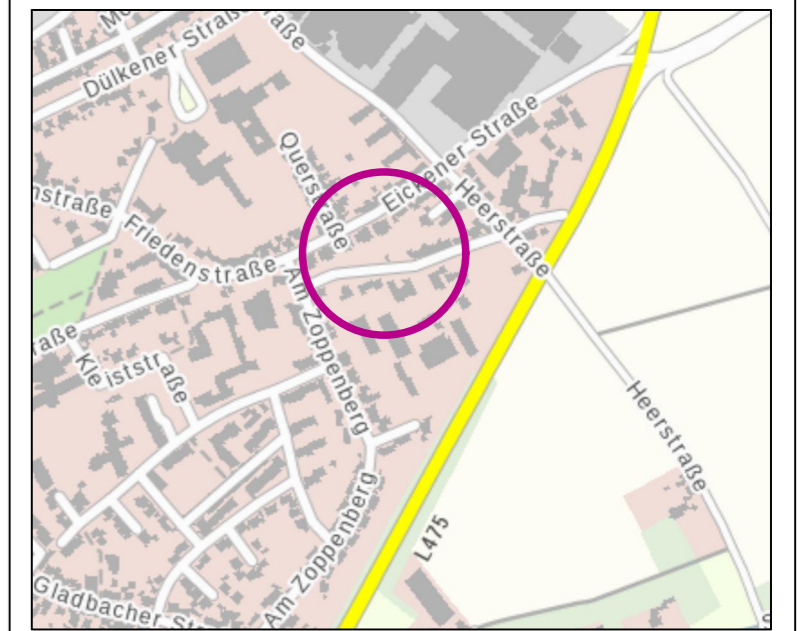
Der Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Schwalmtal vom ____20__ wurde gemäß § 10 (3) BauGB am ____20__ ortsüblich bekanntgemacht.
In dieser Bekanntmachung wurde auf die Vorschriften der §§ 44 (3) Sätze 1, 2 und (4) sowie 215 (1) BauGB und § 7 (6) GO NRW hingewiesen.

Die Bebauungsplanänderung hat am ____20__ Rechtskraft erlangt.

Schwalmtal, den

Bürgermeister

Übersichtsplan



M = 1 : 10.000

Gemeinde Schwalmtal Bebauungsplan Wa/2 III, 9. Änderung "Zoppenberg III – Schulzentrum"

_____. Ausfertigung