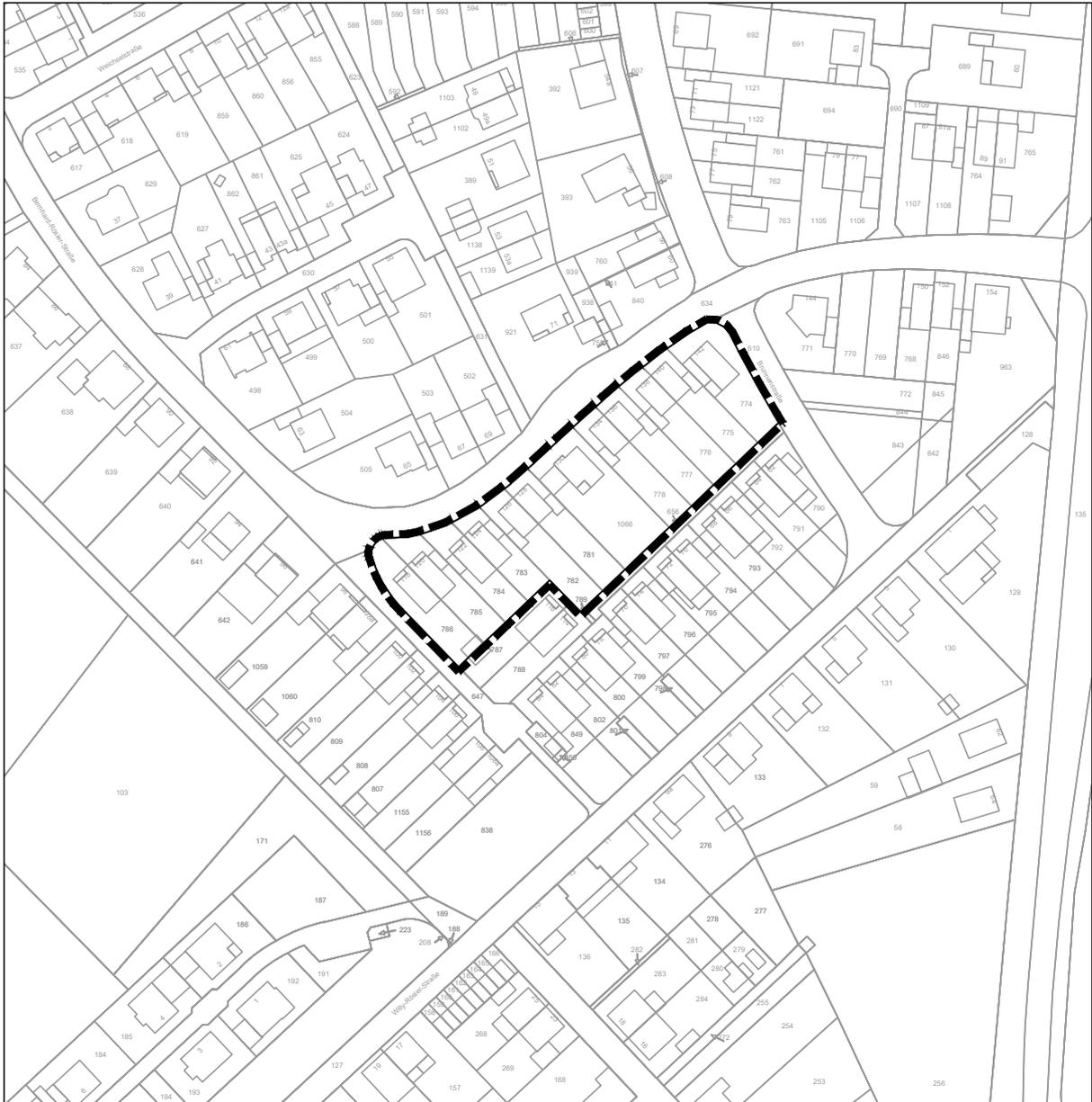




# Gemeinde Schwalmtal

## Bebauungsplan Wa/7 IV, 5. vereinfachte Änderung "Waldnieler Heide-Süd"

\_\_ Ausfertigung



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

**"Die nach der Veröffentlichung im Internet eingefügten  
Änderungen bzw. Ergänzungen sind in rot dargestellt und wurden  
vom Rat der Gemeinde Schwalmtal am 08.07.2025 beschlossen"**

Maßstab 1 : 2.000



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 Maß der baulichen Nutzung  
(§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)  
Im räumlichen Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird eine GRZ von 0,45 festgesetzt.
- 2 Überbaubare Grundstücksfläche  
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)  
Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze durch eingeschossige Wintergärten und Terrassenüberdachungen ist ~~ausnahmsweise~~ bis zu einer Tiefe von maximal 4,10 m zulässig.
- 3 Gestalterische Festsetzungen  
(§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)  
Einfriedungen auf den Baugrundstücken sind nur bis zu einer Höhe von 1,70 m zulässig. Zäune und Tore sind nur transparent (mit einem Materialanteil von maximal 20 %) zulässig. Sichtschutzstreifen in Doppelstabgitterzäunen sind unzulässig. Mauern sind ebenfalls unzulässig.

## Hinweise

- 1 Einsichtnahme von Vorschriften  
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Schwalmtal zur Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.
- 2 Ökopunkte  
Das ökologische Defizit von 710 Punkten wird über das bestehende Ökokonto der Gemeinde Schwalmtal abgegolten.
- 3 **Bergwerksfelder**  
Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Horrem 82" im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, RWE-Platz 2, 45141 Essen.
- 4 **Sümpfungsmaßnahmen**  
Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Diese werden noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung, ein Wiederanstieg und hierdurch bedingte Bodenbewegungen können nicht ausgeschlossen werden. Sie können zu Schäden an der Tagesoberfläche führen und sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3.634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3.786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1.802).

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 6 des Gesetzes vom 5. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1.172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024

### 1. Veröffentlichungsbeschluss

Der ~~Ausschuss für Planung, Bauen und Verkehr~~ Rat der Gemeinde stimmte am 06.03.2025 dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung zu und beschloss die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 (2) BauGB.

Schwalmtal, den 10.03.2025

gez. Gisbertz

Siegel

- Bürgermeister -

### 2. Veröffentlichung im Internet

Diese Bebauungsplanänderung mit Begründung wurde gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 20.03.2025 in der Zeit vom 31.03.2025 bis einschließlich 28.04.2025 im Internet veröffentlicht.

Schwalmtal, den 29.04.2025

gez. Gisbertz

Siegel

- Bürgermeister -

### 3. Satzungsbeschluss

Diese Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NRW am 08.07.2025 vom Rat der Gemeinde Schwalmtal als Satzung beschlossen.

Schwalmtal, den 14.07.2025

gez. Gisbertz

Siegel

- Bürgermeister -

### 4. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Schwalmtal vom 08.07.2025 wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 24.07.2025 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 24.07.2025 Rechtskraft erlangt.

Schwalmtal, den 28.07.2025

gez. Gisbertz

Siegel

- Bürgermeister -