



Textliche Festsetzungen

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG, ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 4 BAUNVO)**
 Das Allgemeine Wohngebiet dient der Unterbringung von:
 - Wohngebäuden,
 - der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Die im allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO)**
 Als Gebäudehöhe gilt die Höhendifferenz zwischen der fertig ausgebauten Straße, die an den Vorgarten angrenzt, und dem obersten Gebäudeabschluss. Als Wandhöhe gilt die Höhendifferenz zwischen der fertig ausgebauten Straße, die an den Vorgarten angrenzt, und dem Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der äußeren Dachhaut. Der Bezugspunkt ist dabei jeweils die gemittelte Höhe der Straße an der gebäudeseitigen Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie.
- FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB)**
 In den von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser grundsätzlich zulässig.
- FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. §§ 12, 14 BAUNVO)**
 Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Auf den privaten Grundstücken ist je Wohneinheit mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.
- BESEITIGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB I.V.M. § 44 LWG NRW)**
 Das auf den privaten Grundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser von Dachflächen ist, sofern eine Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben ist, innerhalb der privaten Grundstücksflächen zu versickern. In den Bereichen, in denen keine Versickerungsfähigkeit des Bodens vorliegt, ist das unbelastete Oberflächenwasser von Dachflächen in die Niederschlagswasserkanalisation im öffentlichen Straßenraum einzuleiten. Private Wegeflächen, Hofflächen, Zufahrten, Stellplätze und Terrassenflächen im Wohngebiet sind wasserdurchlässig herzustellen.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 86 BAUNVO NRW)**
Einfriedungen
 An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur begrünte Zäune mit einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig. Der Vorgarten (Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) darf nur mit Rasenkantensteinen abgegrenzt werden.

Hinweise

Bauzeitenregelung
 Sollte eine Nutzungsänderung erst erfolgen, nachdem die natürliche Sukzession eingesetzt hat, ist zu beachten, dass grundsätzlich alle Rodungsarbeiten und Fällungen außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen sind, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

Bergbau*
 Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerkfeld „Amern St. Anton 1“. Eigentümerin des Bergwerkfeldes ist die RW E Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

Bodendenkmäler
 Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 43509 Xanten, Tel.: 02801/776290, Fax: 02801/776293, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Sümpfungsmaßnahmen*
 Das Plangebiet ist gemäß der Differenzpläne mit Stand 01.10.2016 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - Az.: 61.42.63. -2000-1 -) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Grundwasser- und Bodenverhältnisse*
 Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

Infektionsschutz*
 Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu einem Friedhof wird vorsorglich auf die erforderlichen Abstände von einem Begräbnisplatz bis zum nächsten Brunnen gemäß Nr. 3.3 der Hygiene-Richtlinien für die Anlage und Erweiterung von Begräbnisplätzen (Rd.Erl. des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 21.08.79-VC 2 - 0265.2 (am 01.01.2003 MGSFF)) hingewiesen.

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.

* Änderung gem. Beschluss des Rates vom 15.05.2018

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 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV.NRW.S.90),
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 01.03.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV.NRW.S.1162).

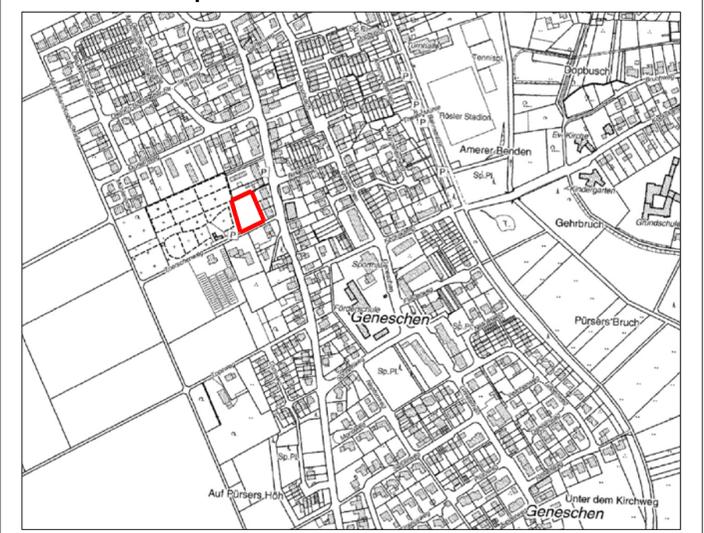
Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB Allgemeines Wohngebiet	4. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB öffentliche Straßenverkehrsfläche private Straßenverkehrsfläche öffentliche Parkfläche Straßenbegrenzungslinie
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ) II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß OK WH max = 6,50m Höchstmaß der Wandhöhe OK GH max = 9,50m Höhe der baulichen Anlage	5. Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) Nr. 24 BauGB
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO Offene Bauweise Baugrenze	

unverbindliche Legende Vermesserangaben/ Bemaßung

Gebäude	Flurkarte
Durchfahrt, Arkade	Flurstücksgrenze
Flachdach	1625 Flurstücksnummer
Anzahl der Vollgeschosse	65,38 vorh. Höhen
Längenmaß	Parallelmaß
Winkelmaß	Winkelmaß

Übersichtsplan



M = ohne Maßstab



Gemeinde Schwalmtal
 Bebauungsplan Am/04
 08. Änderung
 "Geneschen-Nord"
 _____ . Ausfertigung

Entwurf VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon: 02431 - 97318 0, eMail: info@vdhgmh.de	Es wird bescheinigt, dass 1. die Darstellung mit der Grundlage des Vermessers Rossié (Stand: Juni 2017) übereinstimmt und 2. die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Mönchengladbach, den 03.04.2018 ObVI gez. Cüppers Siegel	Der Rat der Gemeinde Schwalmtal stimmt am 27.02.2018 dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB. Schwalmtal, den 05.03.2018 Bürgermeister gez. Pesch Siegel	Diese Bebauungsplanänderung mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB nach örtlicher Bekanntmachung vom 22.03.2018 in der Zeit vom 03.04.2018 bis einschließlich 03.05.2018 öffentlich ausgelegt. Schwalmtal, den 07.05.2018 Bürgermeister gez. Pesch Siegel	Diese Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO am 15.05.2018 vom Rat der Gemeinde Schwalmtal als Satzung beschlossen. Schwalmtal, den 18.05.2018 Bürgermeister gez. Pesch Siegel	Der Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Schwalmtal vom 15.05.2018 wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 24.05.2018 örtlich 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 25.05.2018 Rechtskraft erlangt. Schwalmtal, den 30.05.2018 Bürgermeister gez. Pesch Siegel
---	---	---	---	---	---