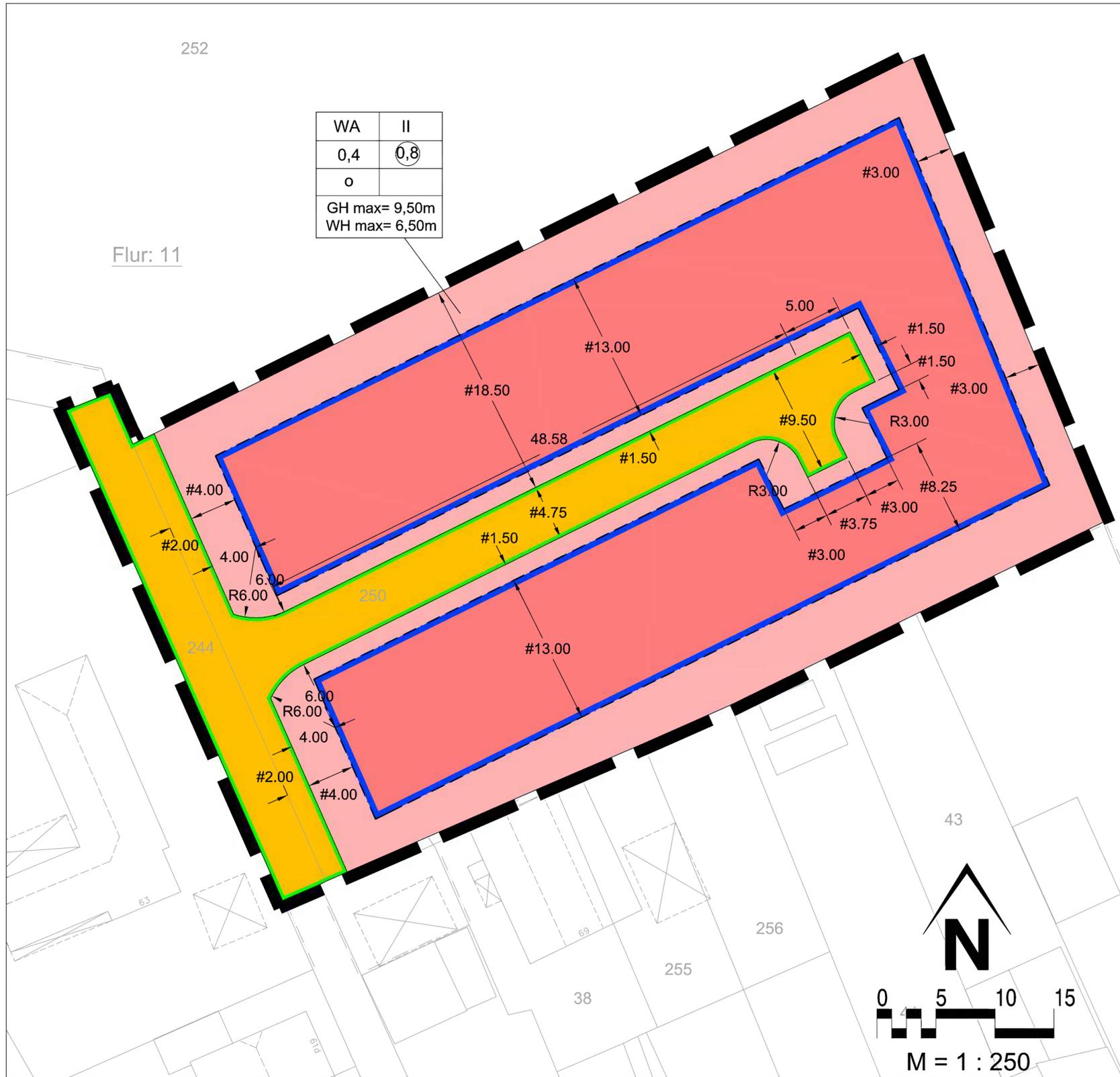


WA	II
0,4	0,8
o	
GH max= 9,50m WH max= 6,50m	

Flur: 11



Textliche Festsetzungen

1 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.

2 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. 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.

3 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO)

Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Mit Ausnahme von Einfriedungen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Auf den privaten Grundstücken ist je Wohneinheit mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.

4 Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. § 44 LWG NRW)

Das auf den privaten Grundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser von Dachflächen ist innerhalb der privaten Grundstücksflächen zu versickern. Private Wegeflächen, Hofflächen, Zufahrten, Stellplätze und Terrassenflächen sind wasserdurchlässig herzustellen.

5 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Einfriedungen

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur begrünte Zäune mit einer Höhe von maximal 1,8 m zulässig. Der Vorgarten (Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) darf nur mit Rasenkantensteinen abgegrenzt werden. Die zur offenen Landschaft hin gelegenen Seiten der Privatgrundstücke, im Norden und Osten des Plangebietes, sind mit standortgerechten Schnitthecken (Pflanzqualität: Strauch, 3-4 triebig, ohne Ballen) mit einer Höhe von maximal 1,8 m einzufrieden. Die Hecken können zur Innenseite des Grundstückes durch Zaunanlagen entsprechend ersetzt werden, sofern diese durch Schnitthecken hinterpflanzt oder durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen dauerhaft begrünt werden.

Vorgärten

Die Vorgartenbereiche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie, die nicht für Stellplätze oder Zufahrten genutzt werden, sind gärtnerisch zu gestalten.

Hinweise

Artenschutz/Bauzeitenregelung

Die Abbrucharbeiten sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

Zu Beginn der Abbrucharbeiten sind in einer frostfreien Periode die Dachabschlussverkleidungen und die randständigen Dachziegel des Arbeitsraumes von Hand zu entfernen.

Sollte sich der Beginn der Abbrucharbeiten in die Brut- und Setzzeiten verlagern, ist unmittelbar vor Beginn der Arbeiten eine erneute Kontrolle der Gebäude durch einen ökologischen Fachgutachter durchzuführen. In diesem Fall ist der Beginn der Abbrucharbeiten durch den Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren.

Der Fund von Fledermausquartieren ist unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu bergen und sofort an geeigneter Stelle freizulassen; hilflose und/oder verletzte Fledermäuse sind der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.

Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Absprache mit der zuständigen Behörde durch das Anbringen geeigneter Fledermauskästen an geeigneter Stelle (möglichst mit räumlichem Bezug zum Eingriff) in ausreichender Anzahl auszugleichen (zzgl. Jeweils eines Ablenkungskastens für Höhlenbrüter, wie z.B. Meisen).

Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Horrem 134“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes ist die RWE Power AG, Stütgenweg 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, Augustusting 3, 43509 Xanten, Tel.: 02801/776290, Fax: 02801/7726933, 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.-2000-1-1 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.

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),
Planzonenverordnung (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 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

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)

GH max. = 9,50m Höchstmaß der Gebäudehöhe

WH max. = 6,50m Höchstmaß der Wandhöhe

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

o Offene Bauweise
— Baugrenze

4. Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

— Straßenverkehrsfläche
— Straßenbegrenzungslinie

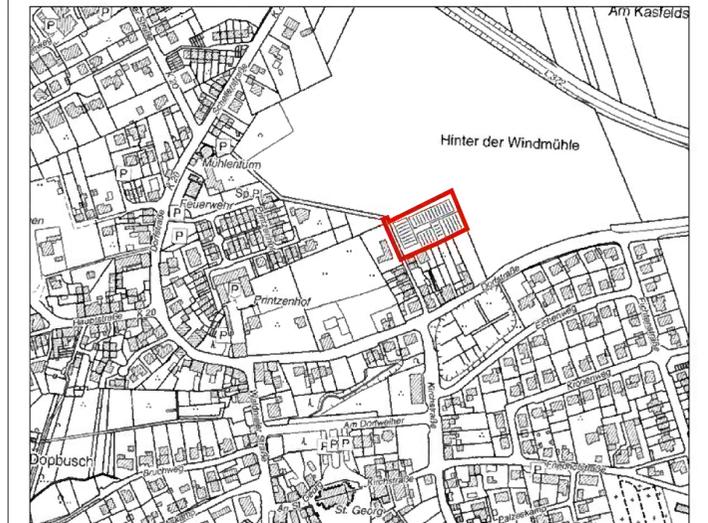
5. Sonstige Planzeichen

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

unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung

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

Übersichtsplan



M = ohne Maßstab



Gemeinde Schwalmtal
Bebauungsplan Am/37
„Hinter der Windmühle“

_____. Ausfertigung

<p>Entwurf</p> <p>VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 8, 41812 Erlekenz Telefon: 02431 - 97318 0, eMail: info@vdhgmh.de</p>	<p>Es wird bescheinigt, dass 1. die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand: Januar 2018) übereinstimmt und 2. die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.</p> <p>Viersen, den 30.01.2018</p> <p>gez. Scholl (Siegel)</p>	<p>Der Rat der Gemeinde Schwalmtal stimmte am 12.07.2018 dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB.</p> <p>Schwalmtal, den 16.07.2018</p> <p>gez. Pesch (Siegel)</p>	<p>Diese Bebauungsplanänderung mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB nach örtlicher Bekanntmachung vom 19.07.2018 in der Zeit vom 30.07.2018 bis einschließlich 30.08.2018 öffentlich ausgelegen.</p> <p>Schwalmtal, den 03.09.2018</p> <p>gez. Pesch (Siegel)</p>	<p>Diese Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO am 25.09.2018 vom Rat der Gemeinde Schwalmtal als Satzung beschlossen.</p> <p>Schwalmtal, den 28.09.2018</p> <p>gez. Pesch (Siegel)</p>	<p>Der Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Schwalmtal vom 25.09.2018 wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 22.11.2018 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 23.11.2018 Rechtskraft erlangt.</p> <p>Schwalmtal, den 05.12.2018</p> <p>gez. Pesch (Siegel)</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------