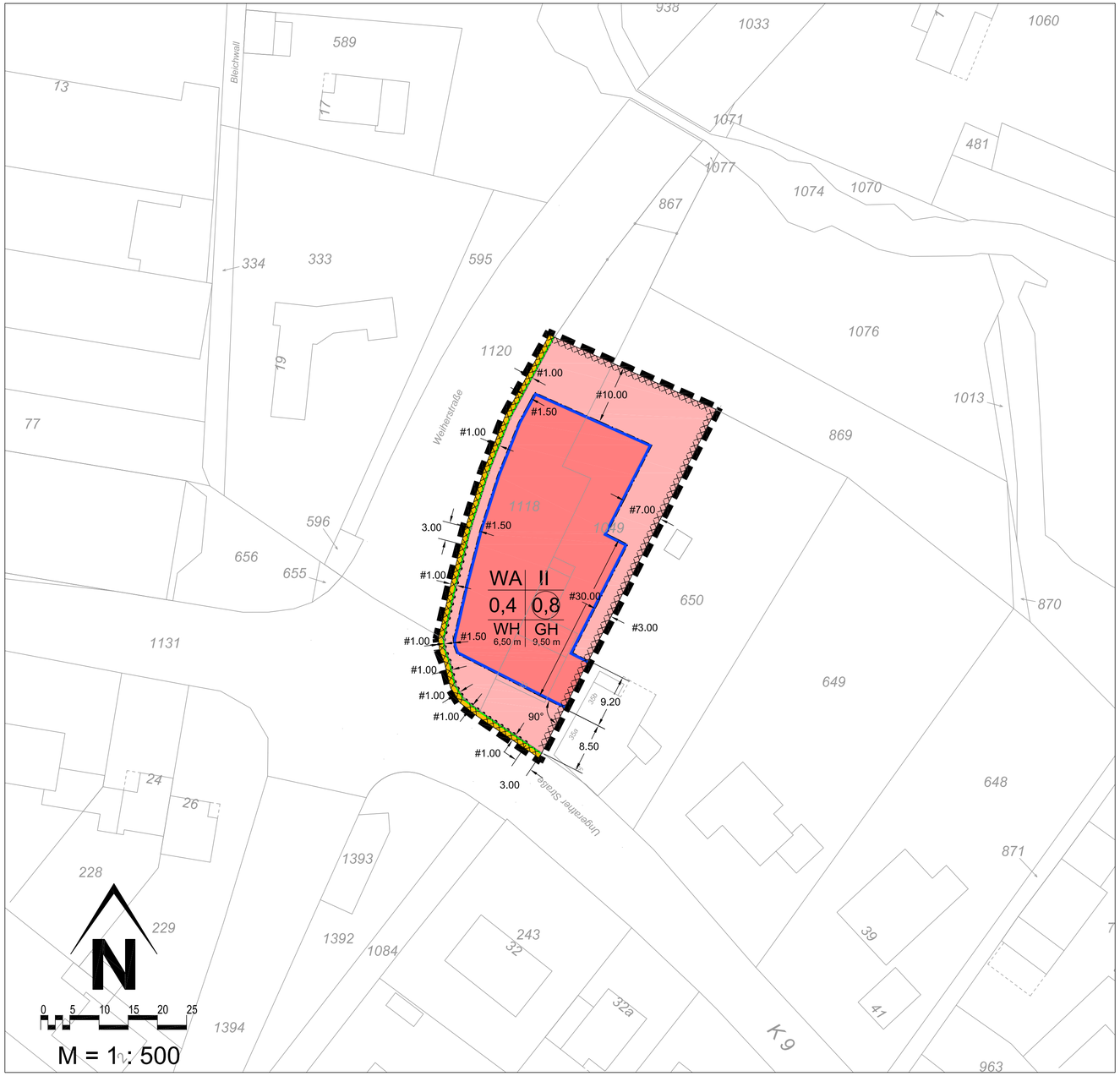

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 (3) Nr. 4 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1.Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Als Wandhöhe gilt die Höhendifferenz zwischen der fertig ausgebauten Straße (Ungerather Straße; Weiherstraße), die an den Vorgarten angrenzt und dem Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der äußeren Dachhaut.

Als Gebäudehöhe gilt die Höhendifferenz zwischen der fertig ausgebauten Straße (Ungerather Straße; Weiherstraße), 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.

2.2.Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes darf die festgesetzte GRZ von 0,4 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von maximal 0,5 überschritten werden.

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

Auf den privaten Grundstücken ist je Wohneinheit mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.

4. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

4.1. Einfriedungen

Einfriedungen auf den Baugrundstücken sind nur bis zu einer Höhe von 1,7 m zulässig. Zäune und Tore sind nur transparent (mit einem Materialanteil von maximal 20%) 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 Vorgartenbereichen zwischen der Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze sind Einfriedungen nur in Form von Hecken zulässig.

Kennzeichnungen

Humose Böden

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L4702 weist im gesamten Plangebiet Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

In den Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 "Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 "Baugrund Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen", und der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Hinweise

Bauzeitenregelung

Alle Fällungen und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Die Fällung von Höhlenbäumen ist in einer frostfreien Periode außerhalb der Brut- und Setzzeiten nach vorheriger (ggf. endoskopischer) Kontrolle der Baumhöhlen auf Fledermausbesatz durchzuführen. Grundsätzlich ist bei der Fällung von Höhlenbäumen eine ökologische Begleitung der Arbeiten durch einen Fachgutachter empfehlenswert.

Artenschutz

Der Fund von Fledermausquartieren ist in jedem Falle unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde (Kreis Viersen, Rathausmarkt 3, 41747 Viersen) zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu bergen und sofort an geeigneter Stelle freizulassen; hilflose oder gar verletzte Fledermäuse sind der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.

Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (Kreis Viersen, Rathausmarkt 3, 41747 Viersen) durch das fachgerechte Anbringen geeigneter Fledermauskästen an geeigneter Stelle (mit räumlichem Bezug zum Eingriff) in ausreichender Anzahl auszugleichen (zzgl. Jeweils eines Ablenkungskastens für Höhlenbrüter, wie z.B. Meisen).

Bergbau

Der o. a. Planungsbereich liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Union 278", im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, verteten durch die RWE Power Aktiengesellschaft.

Grundwasserverhältnisse

Das Plangebiet ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand: 01.10.2015 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides -Az.: 61.42.63-2000-1-) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese 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.

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben.

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 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 Wohngeblet

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

WH 6,50 m — Höchstmaß der Wandhöhe

GH 9,50 m — Höchstmaß der Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Kennzeichnungen

Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen
§ 9 (5) Nr. 1 BauGB

unverbindliche Legende Vermesserangaben/ Bemaßung

5 — Gebäude

Durchfahrt, Arkade

FD — Flachdach

II — Anzahl der Vollgeschosse

Flurkarte

Flurstücksgrenze

915 — Flurstücksnummer

5,00 — Längenmaß

#5.00 — Parallelmaß

90° — Winkelmaß

Übersichtsplan

M = ohne Maßstab

Gemeinde Schwalmtal

Bebauungsplan Wa / 14 I

04. Änderung

"Ungerather Kirchweg"

____. Ausfertigung

Entwurf

VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
Telefon: 02431 - 97318 0, eMail: info@vdhgmbh.de

Es wird bescheinigt, dass 1. Die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand: August 2017) übereinstimmt und 2. Die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Krefeld, den 25.08.2017

gez. Dipl.Ing Hausmanns ÖbVI — Siegel

Der Rat der Gemeinde Schwalmtal stimmte am 12.12.2017 dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB.

Schwalmtal, den 15.12.2017

Bürgermeister gez. Pesch — Siegel

Diese Bebauungsplanänderung mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 21.12.2017 in der Zeit vom 02.01.2018 bis einschließlich 02.02.2018 öffentlich ausgelegen.

Schwalmtal, den 06.02.2018

Bürgermeister gez. Pesch — Siegel

Diese Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO am 27.02.2018 vom Rat der Gemeinde Schwalmtal als Satzung beschlossen.

Schwalmtal, den 02.03.2018

Bürgermeister gez. Pesch — Siegel

Der Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Schwalmtal vom 27.02.2018 wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 01.03.2018 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 02.03.2018 Rechtskraft erlangt.

Schwalmtal, den 02.03.2018

Bürgermeister gez. Pesch — Siegel