

### 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 (Topsweg), 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 (Topsweg), die an den Vorgarten angrenzt und dem obersten Gebäudeabschluss. Der Bezugspunkt ist dabei jeweils die gemittelte Höhe der Straße an der gebäudefeitigen Straßengrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßengrenzungslinie.

**3. überbaubare Grundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**  
 Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der hinteren (gartenseitigen) Baugrenzen durch Terrassenüberdachungen und eingeschossige Wintergärten bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig.

**4. 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.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

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

**5.1. Vorgärten, 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 entlang des Topswegs sind keine Einfriedungen zulässig.

### Hinweise

**Artenschutz**  
 Alle Rodungsarbeiten und Fällungen sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG 2009).

**Pflanzmaßnahmen**  
 Im Plangebiet sind 1992 sechs Obstgehölze als Maßnahme für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege gepflanzt worden. Sofern diese Bäume gefällt werden, sind Ersatzpflanzungen im räumlichen Zusammenhang vorzunehmen.

**Erdbebengefährdung**  
 Das Plangebiet liegt im Bereich der Erdbebenzone 1, geologische Unterklasse S. Daher ist bei Bauten die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu beachten.

**Bergbau**  
 Der o. a. Planungsbereich liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerkfeld "Amern St. Anton", im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stütgenweg 2, in 50935 Köln.

**Grundwasserverhältnisse**  
 Das Plangebiet ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2015 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides -Az.: 61.42.63 -2000-1 -) von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohleabbau 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.

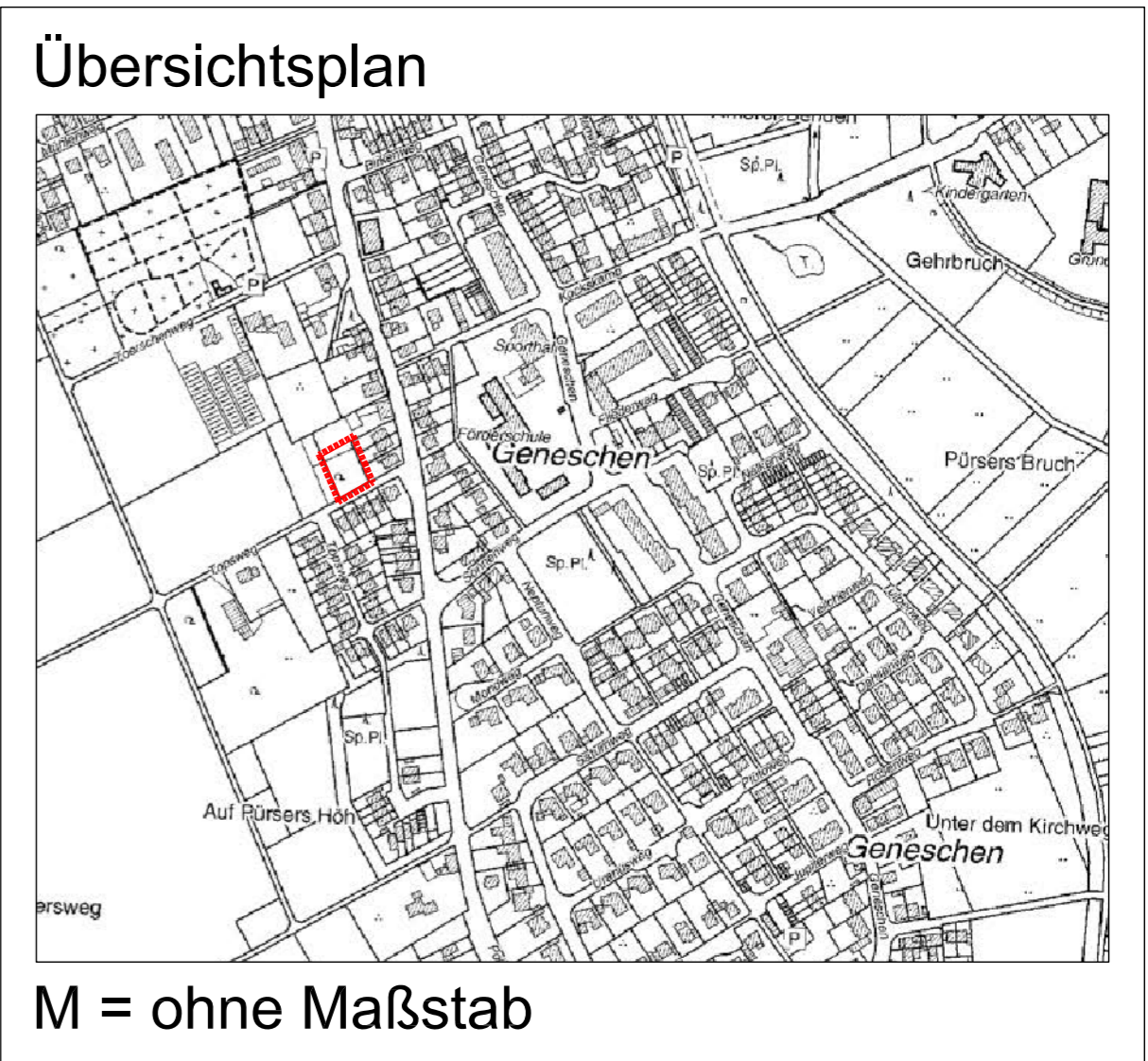
**Einsichtnahme von Vorschriften**  
 Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Schwalmtal zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

### 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)
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - WH 6,50 m Höchstmaß der Wandhöhe
  - GH 8,50 m Höchstmaß der Gebäudehöhe
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO
- △ nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
- 4. Sonstige Planzeichen**
- Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB
  - St Stellplätze
  - Ga Garagen

### unverbindliche Legende Vermesserangaben/ Bemaßung

- Gebäude
- Durchfahrt, Arkade
- FD Flachdach
- II Anzahl der Vollgeschosse
- Flurkarte
- Flurstücksgrenze
- 915 Flurstücksnummer
- 5,00— Längenmaß
- #5,00— Parallelmaß
- 90° Winkelmäß



### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

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).

<p>Entwurf</p> <p><b>VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH</b>        Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz        Telefon: 02431 - 97318 0, eMail: info@vdhgmh.de</p>	<p>Es wird bescheinigt, dass 1. die Darstellung mit der Grundlage des Vermessers Frenken (Stand: Januar 2017) übereinstimmt und 2. die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.</p> <p>Baesweiler, den 22.03.2017 gez. Frenken ÖbVI Siegel</p>	<p>Der Rat der Gemeinde Schwalmtal stimmte am 12.07.2017 dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB.</p> <p>Schwalmtal, den 17.07.2017</p> <p>Bürgermeister gez. Pesch Siegel</p>	<p>Diese Bebauungsplanänderung mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 20.07.2017 in der Zeit vom 28.07.2017 bis einschließlich 28.08.2017 öffentlich ausliegen.</p> <p>Schwalmtal, den 31.08.2017</p> <p>Bürgermeister gez. Pesch Siegel</p>	<p>Diese Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO am 26.09.2017 vom Rat der Gemeinde Schwalmtal als Sitzung beschlossen.</p> <p>Schwalmtal, den 29.09.2017</p> <p>Bürgermeister gez. Pesch Siegel</p>	<p>Der Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Schwalmtal vom 26.09.2017 wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 28.09.2017 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.</p> <p>Die Bebauungsplanänderung hat am 29.09.2017 Rechtskraft erlangt.</p> <p>Schwalmtal, den 04.10.2017</p> <p>Bürgermeister gez. Pesch Siegel</p>
---	---	---	---	--	---

**Gemeinde Schwalmtal**  
 Bebauungsplan Am/04  
 07. Änderung  
 "Geneschen-Nord"  
 \_\_\_\_\_. Ausfertigung