

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB)
2.1. Als Wandhöhe gilt die Höhenifferenz zwischen der fertig ausgebauten Straße, die an den Vorgarten angrenzt und dem Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der äußeren Dachhaut.
Als Gebäudehöhe gilt die Höhenifferenz zwischen der fertig ausgebauten Straße, die an den Vorgarten angrenzt und dem obersten Gebäudeschritt. Der Bezugspunkt ist dabei jeweils die gemittelte Höhe der Straße an der gebäudeseitigen Straßengrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßengrenzungslinie.
2.2. Wird das 2. Obergeschoss (Dachgeschoss) als Staffelgeschoss ausgebildet, darf die Wandhöhe, abweichend von der textlichen Festsetzung Nr. 2.1, im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis zur maximalen Gebäudehöhe von 9,5 m und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 bis zur maximalen Gebäudehöhe von 10,0 m überschritten werden. Des Weiteren muss das Staffelgeschoss an der Erschließungsseite (zum Vorgarten) mindestens 2,0 m zurückspringen.

3. Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 BauNVO)
Die Länge von Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf höchstens 20,0 m betragen.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind, im Anschluss an die hintere (gartenseitige) Baugrenze, eingeschossige Wintergärten und Terrassenüberdachungen in einer Tiefe von bis zu 3,0 m zulässig.

6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)
6.1. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind im seitlichen Grenzabstand von 3,0 m zu einer seitlichen Grundstücksgrenze bauliche Anlagen, Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 (6) ausgeschlossen, zulässig sind Stellplätze.
6.2. Die Festsetzung unter Punkt 6.1 gilt nicht für Doppelhäuser.
6.3. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im seitlichen Grenzabstand zulässig.
6.4. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist je Wohngebäude nur eine Zufahrt zu Stellplätzen und Garagen zulässig.
6.5. Innerhalb der als Vorgarten festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO, sowie Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig.

7. Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 51a LWG)
7.1. Das auf den privaten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in die Niederschlagswasserkanalisation im öffentlichen Straßenraum einzuleiten.
7.2. Private Wegeflächen, Hofflächen, Zufahrten, Stellplätze und Terrassenflächen in den Wohngebieten und Wege in öffentlichen Grünflächen sind wasserdurchlässig herzustellen.

8. Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
8.1. Aktive Schallschutzmaßnahmen
Entlang der Nordtangente ist in dem im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Bereich ein Lärmwandschirm mit einer Mindesthöhe von 3,0 m zu errichten. Bezugspunkt ist die jeweilige Höhe des ausgebauten Fahrbahnbereiches der Nordtangente (K6).
8.2. Passive Schallschutzmaßnahmen
Gemäß der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ergeben sich im Einwirkungsbereich der Nordtangente die Lärmpegelbereiche III und IV, die in der Planzeichnung gekennzeichnet sind. In diesen Bereichen gilt, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen von Außenbauten, einschließlich der Fenster, folgende bewertete Schalldämm-Maße R_{w,eq} in dB nach Tab. 9 der DIN 4109 einzuhalten sind (Korrektur nach Tab. 9 der DIN 4109 sind zu beachten).

Lärmpegelbereich LPB	maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichts- und ähnliches Räume R _{w,eq} in dB	Büro- und Dienstleistungsräume R _{w,eq} in dB
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35

R_{w,eq} = bewertetes Bau-Schalldämm-Maß nach DIN 4109, Beiblatt 1, Absatz 11, die gesamten Außenbauteile Wand + Fenster + Rollläden + Lüftung + dgl. Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

Für Schlaf- und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster in Fassaden mit Lärmpegelbereich III und höher besitzen, müssen zusätzlich schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

Von den Festsetzungen kann nur abgewichen werden, wenn aufgrund von aktiven Lärmschutzanlagen, Eigenabstimmungen ausgeführter Gebäudekörper u. dgl. nachweislich dauerhaft geringere maßgebliche Außenlärmpegel auftreten.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
9.1. Obstweiese
Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche A1 mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsfläche“ sind mindestens 14 Obstbäume fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend zu ersetzen. Der Pflanzabstand beträgt ca. 8 x 8 bis 10 x 10 m und 4,0 m Mindestgrenzabstand. Die Mindestpflanzqualität ist: Hochstamm, Stammstärke mindestens 1,8 m, Stammumfang mindestens 8 - 10 cm. Es sind Obstarten und -sorten zu verwenden, die den traditionellen Belangen der Kulturlandschaft entsprechen. Zu verwenden sind die Obstarten Apfel, Birne, Pflaume sowie Südkirsche gemäß folgender Pflanzliste:

Apfel 'Cox Orange'	Apfel 'Goldparmäne'
Apfel 'Jakob Lebel'	Apfel 'James Greive'
Apfel 'Rhein Bohrtapel'	Apfel 'Winterglockenapfel'
Birne 'Gallerts Butterbirne'	Birne 'Kostliche von Charnaux'
Kirsche 'Hedelfinger Riesenkirsche'	Kirsche 'Schneiders Späte Knorpelkirsche'
Mirabelle 'Nancy'	Pflaume 'Hauszetsche'

9.2. Auflassen eines ehem. Schotterweges mit Anlage einer geschlossenen Gehölzpflanzung in den Anschlussbereichen
Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche A2 mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsfläche“ ist der vorhandene geschotterte Wirtschaftsweg in den nördlichen und südlichen Anschlussbereichen an die Verkehrsflächen auf einer Länge von min. 10,0 m zurückzubauen. Der Schotter ist herauszunehmen und durch eine Andeckung aus min. 30 cm Oberboden zu ersetzen. In diesen Anschlussbereichen ist auf voller Breite (zwischen vorhandenem Gehölzstreifen und neuer Pflanzung in Zusammenhang mit dem begründeten Erdwall) eine mehrreihige Pflanzung fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend zu ersetzen. Zu pflanzen ist je 2,25 m² (Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m) ein Strauch gemäß folgender Pflanzliste:

Cornus sanguinea (Roter Hartweigel)	Mindestqualität: v.Str., 5Tr., 100-150cm
Corylus avellana (Haselnuss)	Mindestqualität: v.Str., 5Tr., 100-150cm
Crataegus monogyna (Weissdorn)	Mindestqualität: v.Str., 5Tr., 100-150cm
Prunus spinosa (Schlehe)	Mindestqualität: v.Str., 5Tr., 100-150cm
Rosa canina (Hundrose)	Mindestqualität: v.Str., 5Tr., 100-150cm
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)	Mindestqualität: v.Str., 5Tr., 100-150cm

9.3. Geschlossene flächige Gehölzpflanzung
Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche A3, zugleich festgesetzte Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (hier Erdwall), ist eine mehrreihige Pflanzung fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend zu ersetzen. Zu pflanzen ist je 2,25 m² (Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m) ein Strauch gemäß folgender Pflanzliste:

Quercus robur (Eiche)	Mindestqualität: v.Str., 5Tr., 100-150cm
Tilia cordata (Winterlinde)	Mindestqualität: v.Str., 5Tr., 100-150cm

9.4. Anpflanzung von Straßenbäumen innerhalb des Baugebietes
Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Bereich des Baugebietes sind mindestens 16 Alleebäume fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend zu ersetzen. Zu pflanzen sind standortgerechte, großkronige, hochstämmige Alleebaumarten der folgenden Baumarten I. Ordnung (3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm):

Acer campestre	Feldahorn	Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche	Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche	Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Quercus robur	Stieleiche

9.5. Anpflanzung von Straßenbäumen im Bereich der Nordtangente
Im Bereich der neuen Kreisverkehrsanlage an der Nordtangente sind mindestens 21 Alleebäume fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend zu ersetzen. Zu pflanzen sind standortgerechte, großkronige, hochstämmige Alleebaumarten der folgenden Baumart I. Ordnung (3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm):

Tilia cordata	Winterlinde
Tilia europaea 'Palida Typ Lappen'	Kaiserlinde

Änderung nach Offenlage gem. Beschluss des Rates vom 13.12.2016
-Acer-pseudoplatanus-Bergahorn-
-Tilia cordata-Winterlinde
-Quercus robur-Stieleiche

Änderung nach Offenlage gem. Beschluss des Rates vom 13.12.2016
-Tilia cordata-Winterlinde-
-Tilia europaea 'Palida Typ Lappen'-Kaiserlinde

9.6. Anpflanzung von Alleebäumen im Bereich des Spielplatzes
Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind mindestens 5 Alleebäume fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend zu ersetzen. Zu pflanzen sind standortgerechte, großkronige, hochstämmige Alleebaumarten der folgenden Baumarten I. oder II. Ordnung (3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm):

Acer campestre	Feldahorn	Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche	Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche	Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Quercus robur	Stieleiche

10. Externe Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Das verbleibende Kompensationsdefizit von 8,25 Wertpunkten wird durch Abbuchung vom Okokonto der Gemeinde Schwalmthal verrechnet.

Die Kompensationsmaßnahme des Okokontos ist die Entwicklung einer artenreichen Einfriedung mit stark zeitlicher Bewirtschaftungsbeschränkung auf Flächen im Gebiet der Gemeinde Schwalmthal, Gemarkung Waldnie, Flur 60 auf Flurstück 117, Eigentümern ist die Gemeinde Schwalmthal.

Ergänzung nach Offenlage gem. Beschluss des Rates vom 13.12.2016
11. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche zwischen der Nordtangente und dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist nördlich der Planstraße die Errichtung einer Trallo-Station zur Versorgung des Baugebietes innerhalb einer Fläche von maximal 3,0 x 4,0 m zulässig.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Einfriedungen
1.1. 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.
1.2. 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.
1.3. In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenbereichen sind keine Einfriedungen zulässig.

Ergänzung nach Offenlage gem. Beschluss des Rates vom 15.05.2018
1.4. Bei Eckgrundstücken gilt die gestalterische Festsetzung Nr. 1.3 nur an einer der beiden an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksseiten.

HINWEISE
Bodenkennblätter
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde sind diese der Gemeinde Schwalmthal als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten unverzüglich anzuzeigen. (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW)
Bodenkennblätter und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten.
43 3230875.14 5676929.68
44 3230875.14 5676970.55
45 3230875.14 5676986.16
46 3230877.14 5676984.19
47 3230877.01 5676984.94
48 3230877.25 5676985.47
49 3230879.09 5676987.45
50 32308796.39 5676980.65

Bauwerksabdichtungen
Aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit der Deckschichten ist zeitweise mit aufstauendem Sickerwasser zu rechnen. Es wird daher empfohlen, die Keller in wasserundurchlässiger Bauweise auszuführen und gegen drückendes Wasser abzudichten.

Tragfähigkeit des Bodens
Die Bodenkarte NRW, Blatt 4702 Nettetal weist für den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB im Plan als "Fläche bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind" gekennzeichneten Teilbereich kolluviale (tieferehend schwach humose) Böden aus. Dies kann die Tragfähigkeit des Bodens beeinflussen. Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind daher die Bauvorschriften der DIN 1054 'Baugrund - Sicherheitsschwache im Erd- und Grundbau' und der DIN 18 196 'Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke' sowie die Bestimmungen der Baunormen NRW zu beachten.

Auch außerhalb der Flächenkennzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann das Auftreten von kolluvialen Böden nicht ausgeschlossen werden. Jeder Bauherr hat daher in Eigenverantwortung die Tragfähigkeit des Bodens zu prüfen und ggf. entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Im gesamten Planbereich befinden sich humose Oberböden in einer Mächtigkeit von mind. 0,4 m - 0,7 m. Der humose Oberboden ist gemäß § 202 BauGB bei der Errichtung baulicher Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen. Dieser Oberboden ist auch nicht für die Abtragung von Bauwerklasten geeignet. Er ist daher im Bereich der Baumaßnahmen abzutragen und einer im Sinne des § 202 BauGB entsprechenden Wiederverwertung zuzuführen.

Grundwasser
Das Plangebiet ist durch Sumpfmäßigkeitsmaßnahmen des Braunkohlentagebaues betroffen, wodurch es zu Grundwasserbeeinflussungen kommen kann.

Antenschutz
Die Baureifmachung des Plangebietes hat möglichst innerhalb der gesetzlich erlaubten Zeiträume von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen, um evtl. brütende Offenlandarten nicht zu gefährden; ist dies nicht der Fall, so ist vorab sorgfältig zu prüfen, ob auf den Projektflächen Vögel brüten. Für diesen Fall ist der Ausflug der Jungvögel abzuwarten.

Kampfmittel
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel im Bereich des geplanten Kreisverkehrs. Empfohlen wird eine Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Laufgraben). Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung der weiteren Vorgehensweise ist ein Ortstermin mit dem Kampfmittelräumdeinstellung zu vereinbaren.
Erfoligen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlrütteln, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Das Merkblatt für Baugrunderdigung ist zu beachten.

VERFAHREN

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasterplan (Stand 04.07.2014) übereinstimmt und 2. Die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Viersen, den 12.09.2016 Dipl. Ing. Schöll OBvV

Der Rat der Gemeinde Schwalmthal stimmt am 27.09.2016 diesem Bebauungsplan mit Begründung zu und beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB.
Schwalmthal, den 30.09.2016
gez.: Gatter Siegel

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB nach örtlicher Bekanntmachung vom 29.09.2016 in der Zeit vom 10.10.2016 bis einschließlich 10.11.2016 öffentlich ausgelegt.
Schwalmthal, den 15.11.2016
i.V.
gez.: Gatter Siegel

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO am 19.07.2018 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.
Der Bebauungsplan hat am 20.07.2018 Rechtskraft erlangt.
Schwalmthal, den 23.07.2018
i.V.
gez.: Gatter Siegel

KATASTERKOORDINATEN (ETRS89/UTM)

Nummer	Rechtswert	Hochwert
1	32308688.01	5676500.87
2	32308687.66	5676504.87
3	32308688.23	5676509.64
4	32308687.86	5676516.88
5	32308688.85	5676525.56
6	32308683.57	5676540.66
7	32308679.60	5676555.67
8	32308677.39	5676571.41
9	32308677.91	5676588.22
10	32308679.51	5676604.32
11	32308681.36	5676622.07
12	32308683.26	5676639.98
13	32308686.64	5676659.18
14	32308691.76	5676678.67
15	32308696.09	5676697.56
16	32308705.97	5676717.59
17	32308713.51	5676734.94
18	32308721.89	5676754.05
19	32308730.08	5676772.18
20	32308740.74	5676795.83
21	32308754.70	5676825.22
22	32308761.81	5676841.23
23	32308764.12	5676847.10
24	32308769.68	5676848.57
25	32308756.73	5676843.03
26	32308747.39	5676821.46
27	32308742.28	5676810.20
28	32308706.52	5676825.21
29	32308712.80	5676836.09
30	32308713.35	5676855.36
31	32308708.62	5676867.97
32	32308709.15	5676868.48
33	32308714.13	5676897.74
34	32308727.28	5676910.51
35	32308741.42	5676916.30
36	32308755.14	5676929.68
37	32308755.58	5676930.66
38	32308759.12	5676937.55
39	32308776.26	5676991.99
40	32308776.43	5676998.25
41	32308784.59	5676973.94
42	32308785.31	5676971.57
43	32308785.14	5676970.55
44	32308783.97	5676988.16
45	32308771.74	5676984.29
46	32308774.31	5676984.19
47	32308775.01	5676984.94
48	32308776.25	5676985.47
49	32308790.09	5676987.45
50	32308796.39	5676980.65

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004/03.11.2017 (BGBl. I S. 2414-3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990/21.11.2017 (BGBl. I S. 432-3796)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planungsinhalts (Bauleitplanverordnung 1990 - (PlanVZ 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58))

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666/SGV. NRW. 2023)

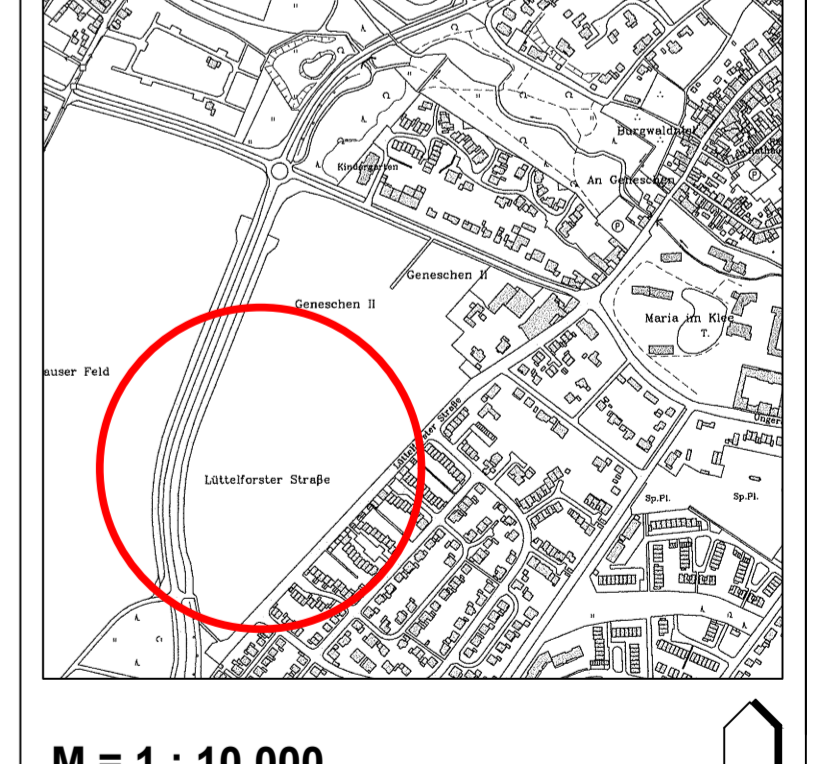
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995/16.07.2016 (GV. NRW. S. 926-559)

Die angebenen Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - DIN-Normen, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art - können diese beim Bauamt der Gemeinde Schwalmthal, Markt 20, 41366 Schwalmthal, Zimmer 209 während der Dienststunden eingesehen werden.

Übersichtsplan



M = 1 : 10.000

Gemeinde Schwalmthal
Bebauungsplan Wa/62
"Weiterentwicklung Baugebiet Zum Burghof"

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ 0,4 Grundflächenzahl
GFZ 0,8 Geschossflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WH Wandhöhe (als Höchstmaß)
GH Gebäudehöhe (als Höchstmaß)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
nur Einzel- und Doppelhäuser
Baugrenze

Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberechtigter Bereich

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung:
A1 Flächen für Ausgleichsmaßnahmen
II Spielplatz

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmpiegelbereich III
z. B. Lärmpiegelbereich III

Lärmpiegelbereich III
Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen hier: Lärmwandschirm gemäß Festsetzung Nr. 7

Sonstige Pflanzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Vorgarten

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Sonstige Signaturen

Koordinatenpunkt

aufgehobene Festsetzung gem. Beschluss des Rates vom 15.05.2018

Kennzeichnung
Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

M = 1 : 1.000