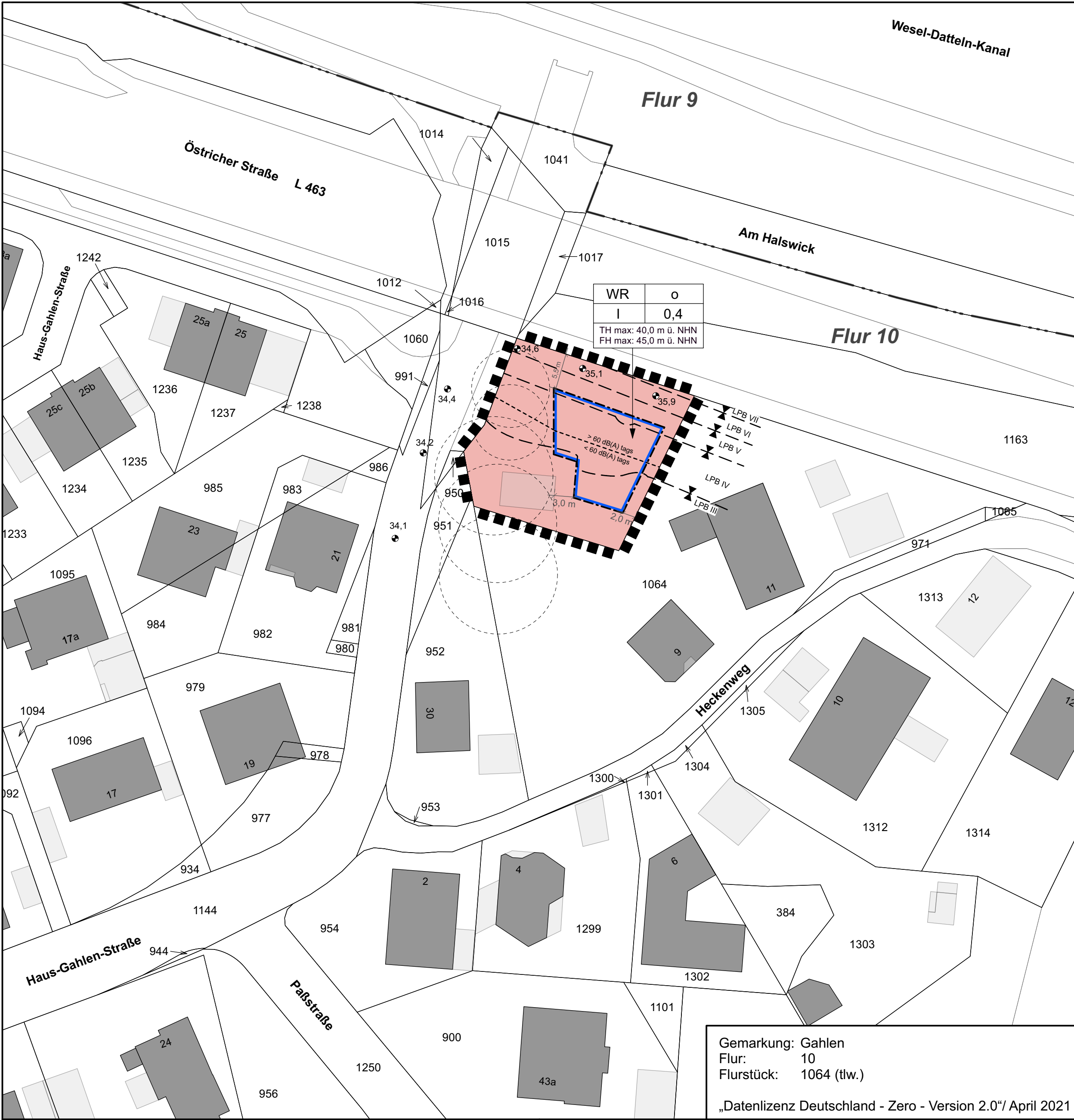




PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

WR	Reines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
FH max:	Maximale Firsthöhe in Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
TH max:	Maximale Traufhöhe in Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o	Offene Bauweise
---	Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
	Lärmpegelbereiche, siehe textliche Festsetzung Nr. 5
	Beurteilungspegel > 60 dB(A), siehe textliche Festsetzung Nr. 5

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

---	Flurgrenze	---	Flurstücksgrenze
Flur 10	Flurnummer	1064	Flurstücksnummer
	Gebäude mit Hausnummer		
	Vorhandene Bäume		
35,9	Bestandshöhen in Meter ü. NHN (Quelle: GEOportal. NRW)		

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- AUSSENWANDFLÄCHEN**
Die Außenflächen der Gebäude sind in Klinkerbauweise oder als gefugter Ziegelrohbau herzustellen. Eine anderweitige Gestaltung von Fassadenteilen in Putz oder Holz kann ausnahmsweise bis zu einem Drittel der Gesamtfassadenfläche zugelassen werden, soweit der Gesamtcharakter des einzelnen Gebäudes als Klinkerbau hierdurch nicht beeinträchtigt wird.
- DACHFORM**
Es wird ein Satteldach mit einer Dachneigung von max. 30° festgesetzt.
- DACHEINDECKUNG**
Als Dacheindeckung sind anthrazitfarbene, schwarze, rote oder braune Dachpfannen (Tonziegel) oder Dachsteine zu verwenden.
- DACHAUSBILDUNG**
Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf je Wohngebäude 50 v. H. der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Abstand von Dachaufbauten zum (nicht angebauten) Ortsgang muss mindestens 1,20 m betragen.
- DREMPSEL**
Drempel sind unzulässig.
- TERRASSENÜBERDACHUNG / WINTERGÄRTEN**
Die rückwärtigen, gartenseitigen Baugrenzen können zur Errichtung von Wintergärten und Terrassenüberdachungen um bis zu 3 m überschritten werden, sofern bauordnungsrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen. Diese dürfen eine Grundfläche von insgesamt 35 qm und eine Gesamthöhe von 3 m nicht überschreiten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
1.1 Im Reinen Wohngebiet (WR) sind die Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen sind in der Planzeichnung in Meter über Normal Höhe Null (NHN) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.
Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZEN UND NEBENANLAGEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
3.1 Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
4.1 Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
5.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr auf der Östricher Straße (L463) werden bei der baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen R'w.ges des Außenbauteils sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80

Fenster von nachts genutzten Räumen (i.d.R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb des gesamten Plangebietes – sofern die Fassaden nicht von der Lärmquelle abgewandt sind und höhere Außengeräuschpegel als Lm = 45 dB(A) vorliegen – zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen / Rolllädenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes R'w.ges zu berücksichtigen.

- In den Obergeschossen sind Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, ausgeschlossen.
- In den Bereichen des Plangebietes, in denen Beurteilungspegel von 60 dB(A) tags überschritten werden, sind Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen und Balkone) nicht zulässig.
- Von den vorgenannten Festsetzungen 5.1 - 5.3 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109-2 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

HINWEISE

- ARTENSCHUTZ**
Gemäß § 39 BNatSchG sind Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres, durchzuführen. Eine Ausnahme von dieser zeitlichen Regelung ist nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.
- KAMPFMITTEL**
Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen.
- DENKMALSCHUTZ**
Sollten bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) entdeckt werden, ist die Entdeckung der Gemeinde Schermbeck oder dem Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Geldener Str. unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
- WASSERSCHUTZZONE**
Das Plangebiet liegt in der Zone IIIC des festgesetzten Wasserschutzgebiets „Holsterhausen/Üfter-Mark“. Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Wasserschutzgebietsverordnung „Holsterhausen/Üfter-Mark“ vom 22.08.1998 sind einzuhalten.
- BAULICHE ANLAGEN ENTLANG DER L 463**
In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße 463 (Anbaubeschränkungszone § 25 StrWG NRW)
a) dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen.
b) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.
c) bedürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Landesstraße einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.

In einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße dürfen gemäß § 28 (1) StrWG NRW Anlagen der Außenwerbung nicht errichtet werden. Im Übrigen stehen sie den baulichen Anlagen des § 25 und § 27 StrWG NRW gleich. Sicht- und Lärmschutzwälle – sowie Wände bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

Das Plangebiet ist zur Landesstraße hin lückenlos und dauerhaft einzufriedigen.

Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen und sonstige Hinweise, die den Verkehr auf der Landesstraße beeinträchtigen können, dürfen nur dann aufgestellt werden, wenn die Straßenbauverwaltung zugestimmt hat.

- EINSICHTNAHME UNTERLAGEN**
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art – können diese bei der auslegenden Stelle innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Planungs-, Umwelt- und Mobilitätsausschuss des Rates der Gemeinde Schermbeck hat am 26.10.2021 gem. § 2 i.V.m. § 13b des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 25.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

I. V. Abelt
Bürgermeister

Der Planungs-, Umwelt- und Mobilitätsausschuss des Rates der Gemeinde Schermbeck hat am 26.10.2021 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

I. V. Abelt
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 13.12.2021 bis 21.01.2022 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 25.11.2021. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Schermbeck, den 30.03.2022.

I. V. Abelt
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am 30.03.2022 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Schermbeck, den 11.04.2022.

I. V. Abelt
Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 13.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten. Schermbeck, den 13.04.2022.

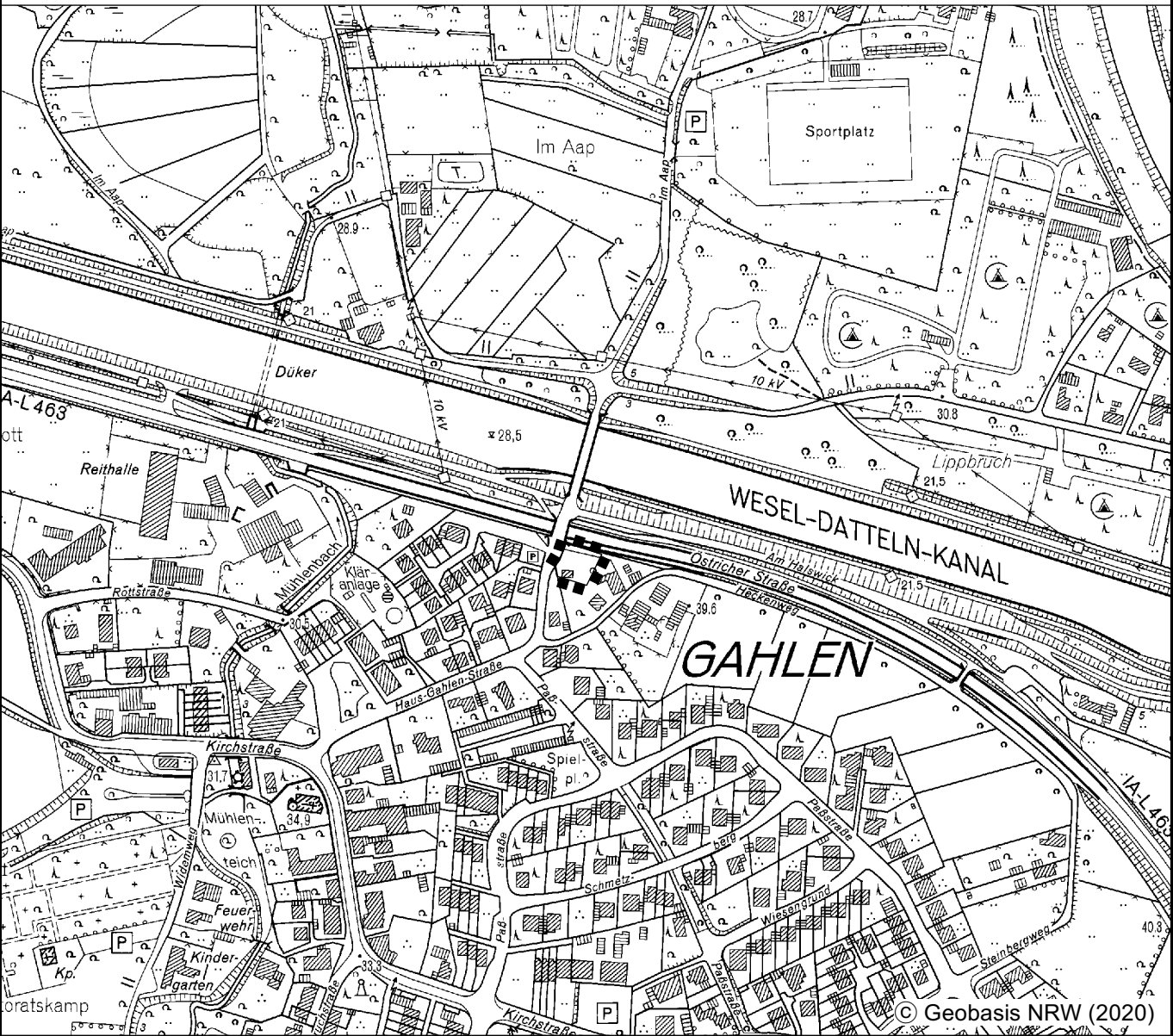
I. V. Abelt
Bürgermeister

Gemeinde Schermbeck



Bebauungsplan Nr. 2

„Gahlen - Dorf“ – 1. Erweiterung



Planübersicht 1 : 5.000

Stand	30.03.2022	Satzungsbeschluss (einschl. Ergänzungen der Hinweise gem. Ratsbeschluss vom 30.03.2022)
Bearb.	VI. / Bo	
Plangröße	60 x 72	
Maßstab	1 : 500	0 5 10 15 20 30 m

Planbearbeitung:

WP/ WoltersPartner
Stadtplaner GmbH
Datteln Straße 15 • D-48653 Coesfeld
Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-100
stadtplaner@wolterspartner.de