

## FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 10) BauNVO)
- Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete sind die gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO sonst allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften sowie die gem. § 6 (2) Nr. 6,7 und 8 BauNVO sonst allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) unzulässig.

Die gem. § 6 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 1.2 Allgemeines Wohngebiet m Plangebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4, § 20 (3) und § 21a (2) BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen bzw. die maximal zulässigen Traufhöhen sind in den jeweiligen Bereichen des Plangebietes festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück. Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die Oberkante der Dachhaut (incl. Attika). Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.

- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
- 3.1 Im Plangebiet sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den jeweils dafür festgesetzten Flächen zulässig. Zur festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche müssen Garagen einen seitlichen Abstand von mindestens 80 cm einhalten.
- 3.2 In dem innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes als "Vorgarten" gekennzeichneten Bereich sind hochbauliche Anlagen gem. § 12 und 14 BauNVO nicht zulässig.
- 3.3 Im MI-Gebiet sind Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Fläche jeweils nur im Bereich zwischen der vorderen Baugrenze bzw. ihrer gedachten Verlängerung und der "Weseler Str." sowie jeweils im Bereich zwischen der seitlichen Baugrenze und der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.
- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr auf der Weseler Straße werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt.

Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden "maßgeblichen Außenlärmpegel" zuzuordnen sind. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich

"Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)

R'w.res des Außenbauteils in dB

Erforderliches

56 bis 60 61 bis 65

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmaßes R'w.res hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/ Rollladenkästen ist deren Schalldämmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmaßes R'w.res zu berücksichtigen.

Für überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern innerhalb des Lärmpegelbereichs III sind, wenn sich diese in den zu der Lärmquelle (Weseler Straße) ausgerichteten Fassaden befinden, schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Alternativ sind Grundrisse der Wohngebäude innerhalb der Abgrenzung dieser Lärmpegelbereiche so zu gestalten, dass an den zum Verkehrsweg zugewandten Fassaden nur Wohn- und Nebenräume vorgesehen werden (Schallschutzgrundrisse). Es sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß zu beachten.

- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste im Pflanzabstand 1 x 1 m flächendeckend zu bepflanzen. Diese Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:

Hundsrose

Cornus sanguinea Hartriegel Corylus avellana Hasel Weißdorn Crataegus spec. Lonicera xylosteum

Heckenkirsche Schlehe Prunus spinosa Ribes rubrum Rote Johannisbeere Rubus idaeus Himbeere Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Viburnum opulus Schneeball , StU 14/16 bzw. Hei (150/175): Bäume II. Ordnung - HST Schwarz-Erle Alnus glutinosa Carpinus betulus Hainbuche

Vogelkirsche Prunus avium Sal-Weide Salix caprea Grau-Weide Salix cinerea Salix fragilis Bruch-Weide Eberesche Sorbus aucuparia

Bäume I. Ordnung - HST, StU 14/16: Acer platanoides Acer pseudoplatanus Bergahorn Fraxinus excelsior Eberesche Quercus robur Eiche Tilia cordata Winterlinde

- 5.2 Der Baumbestand in der als Parkanlage festgesetzten Fläche ist dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
- 5.3 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgartenbereiche der Grundstücke sind als Grünfläche anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Ausgenommen hiervon sind die für die Anlage von Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätzen notwendigen Flächen in einer Breite von insgesamt max. 7,50 m

BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNGEN UND ANLAGEN, DIE BIS ZUM EINTRITT BESTIMMTER UMSTÄNDE ZULÄSSIG ODER UNZULÄSSIG SIND (gem. § 9 (2) Satz 1, Nr. 2 BauGB)

Eine bauliche Nutzung und Bebauung des mit WA\*\* gekennzeichneten Bereichs zum Zwecke der Wohnbebauung ist erst dann zulässig, wenn die innerhalb des mit MI \* gekennzeichneten Bereichs festgesetzte Bebauung realisiert und gutachterlich nachgewiesen wird, dass im Bereich der überbaubaren Flächen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete

eingehalten werden. Eine Nutzung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne der o.g. Festsetzung 3.1/3.2 kann vor Eintritt der o.g. Bedingung zugelassen werden.

# BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### gem. § 89 (2) BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- Es ist grundsätzlich eine Dachneigung 0 bis 30° zulässig. Dachaufbauten sind grundsätzlich unzulässig. Bei der Errichtung eines Geschosses mit geneigten Dachflächen in Form eines Satteldaches ist hiervon abweichend auch eine Dachneigung von 40 - 45° zulässig, soweit es sich bei diesem Dachgeschoss um ein Vollgeschoss im Sinne der BauO NRW handelt. Außerdem ist im Rahmen dieser Regelung auch die Errichtung von Dachgauben zulässig. Der Abstand dieser Dachgauben zum Ortgang beträgt mindestens 1,50 Meter.
- Bei der Errichtung von aneinandergebauten Doppelhäusern ist grundsätzlich nur ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30° zulässig, wobei der Giebel an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu errichten ist. Bei aneinandergebauten Doppelhäusern sind – unter Berücksichtigung der Regelungen zu Ziffer 1 – auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig, soweit sich die Grundstückseigentümer / Erbbauberechtigten auf die gleiche Dachform und Dachneigung geeinigt

Bei aneinandergebauten Doppelhäusern sind die Außenwandflächen der Hauptgebäude grundsätzlich als rotes bis braunes Sicht-/Verblendmauerwerk auszuführen. Eine andere Farbe des Sicht- Verblendmauerwerks sowie andere Materialien (z. B. Holzverschalungen oder Putzbauten) sind ebenfalls zulässig, soweit sich die Grundstückseigentümer / Erbbauberechtigten auf eine einheitliche Farbe und das gleiche Material geeinigt haben.

- Dacheindeckungen
- Geneigte Dächer sind mit anthrazitfarbenen, schwarzen, roten oder braunen Dachpfannen (Tonziegel) oder Dachsteinen einzudecken. Zulässig sind außerdem Dacheindeckungen zur
- Bei aneinandergebauten Doppelhäusern sind geneigte Dächer grundsätzlich mit anthrazitfarbenen Dachpfannen oder Dachsteinen einzudecken. Andere Farben sind im Rahmen der Regelung zu 4.1 Satz 1 ebenfalls zulässig, soweit sich die Grundstückseigentümer / Erbbauberechtigten auf eine einheitliche Farbe geeinigt haben.
- Pro Wohnung sind 2 selbstständig anfahrbare Stellplätze zu errichten.

## **HINWEISE**

### DENKMALSCHUTZ

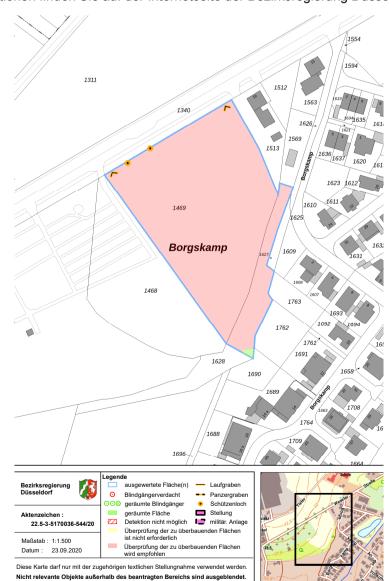
Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Im Falle von kulturhistorischen Bodenfunden sind gem. §§ 15 und 16 DSchG NW die Anforderungen des Denkmalschutzes zu beachten. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde Schermbeck als untere Denkmalbehörde oder das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Geldener Str. 3 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Die Anlage von Gartenbrunnen ist im Plangebiet unzulässig.

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben und Schützenloch). Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt daher eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der abgedruckten Karte sowie der konkreten Verdachte. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular - Antrag auf Kampfmitteluntersuchung - auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945

abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Hierzu ist ebenfalls das Formular - Antrag auf Kampfmitteluntersuchung - zu verwenden. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten,

Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Beachten Sie in diesem Fall auf der Internetseite das Merkblatt für Baugrundeingriffe. Weitere Informationen finden Sie auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf.



### WASSERSCHUTZZONEN

Das Plangebiet liegt im Bereich der Wasserschutzzone IIIc des Wasserschutzgebietes "Holsterhausen/Ufter Mark" . Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

NIEDERSCHLAGSWASSER Die wasserbehördlich erlaubnispflichtige Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Wohnbaugrundstücken obliegt den jeweiligen Bauherren und ist gemäß dem DWA Arbeitsblatt A 138 zu konzipieren und auszuführen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gegenüber europäischen Vogelarten ist ein Schnitt bzw. die Entfernung von Gehölzen nur zwischen dem 01.10 und dem 28.02 eines jeden Jahres zulässig. Eine Ausnahme von der o.g. Vorgabe ist möglich, wenn ein gutachterlicher Nachweis erbracht werden kann dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auch innerhalb der Brutzeit sicher ausgeschlossen werden

Die Fällung von Höhlenbäumen ist – sofern erforderlich – zudem nur nach fachgutachterlichem Ausschluss von geschützten Fledermaus- bzw. Vogelarten (Star) zulässig.

### **RECHTSGRUNDLAGEN**

Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421).

in der zuletzt geänderten Fassung.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBI. I S. 1728).

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

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990

(BGBI. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in der

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 (BGBI. I S.2585),

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBI. 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 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

# GEMEINDE SCHERMBECK

BEBAUUNGSPLAN Nr. 51

 $\mathsf{PL}^\mathsf{GR}$ 

BEARB.

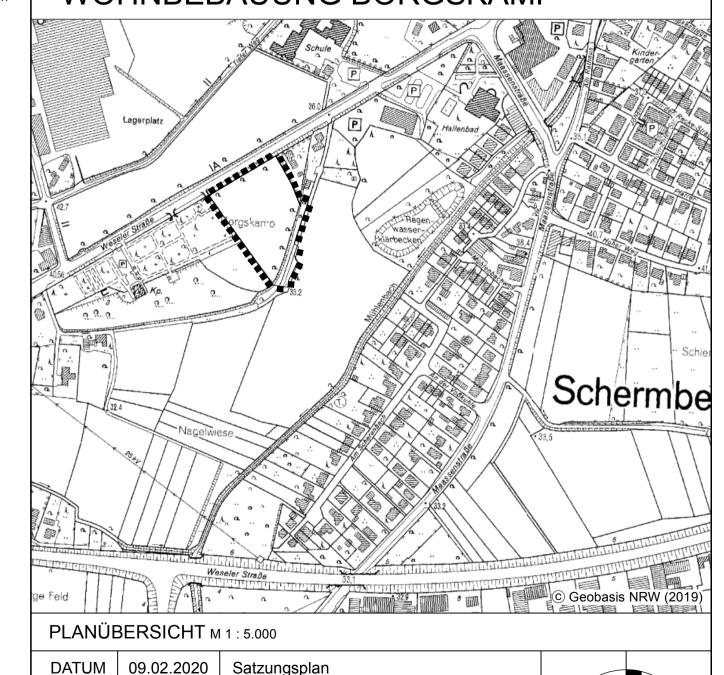
BÜRGERMEISTER

107 x 58

Le./Bo

1:500

"WOHNBEBAUUNG BORGSKAMP"



PLANBEARBEITUNG

WP / Wolters Partner
Stadtplaner GmbH