

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.
Stand: _____
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung,
den _____

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Gemeinde Schermbeck hat am 20.11.2019 gem. § 21 V.m. § 13b des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 08.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Schermbeck, den 30.03.2022

I. V. Abelt
Bürgermeister

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Gemeinde Schermbeck hat am 24.08.2021 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Schermbeck, den 30.03.2022

I. V. Abelt
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 15.09.2021 bis 15.10.2021 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 08.09.2021
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

In Rahmen der vereinfachten Änderung nach Offenlage gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist der betroffenen Öffentlichkeit und der betroffenen Behörde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.
Schermbeck, den 30.03.2022

I. V. Abelt
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am 30.03.2022 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan Satzungs 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

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).
- Planzeicherverordnung 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.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

- WA** Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- 0,4** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- H max:** Maximale Gebäudehöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- FH max:** Maximale Firsthöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- TH max:** Maximale Traufhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

- E** Nur Einzelhäuser zulässig
- D** Nur Doppelhäuser zulässig
- ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:**
 - < F + R > Fußweg / Radweg
 - < LW > Landwirtschaftliche Wegefläche

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESITZUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MASSNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
- Zweckbestimmung:**
 - (N)** Nahwärme

GRÜNLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:**
 - (S)** Spielplatz
 - (T)** Schutz- und Trenngrün

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- GA** Garagen
- Lärmvorbelasteter Bereich Gewerbelärm > 55 dB(A) (tags) oberhalb 1. OG
- Lärmpegelbereiche
- nächtlicher Beurteilungspegel > 45 dB(A)
- Vorgarten
- 4,5** Straßenhöhe in Meter über NHN (geplant)

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Flurgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flur 10** Flurnummer
- Flurstücksgrenze
- 123** Flurstücksnummer
- 1** Gebäude mit Hausnummer
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 60,45** Bestandshöhen in Meter ü. NHN
- Sichtdreiecke -nachrichtliche Darstellung- sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4-6) BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Berahbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) 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
Innerhalb des Plangebietes wird die zulässige Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe auf maximal 10,00 m begrenzt. Die zulässige Traufhöhe beträgt mind. 5,50 m und maximal 7,00 m. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend zum Grundstück, wie sie in der Planzeichnung durch die eingetragenen Höhenpunkte festgesetzt ist. Zwischen den Höhenpunkten ist die Höhenlage der Erschließungsstraße durch Interpolation zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken sind die Höhenpunkte der Erschließungsstraße maßgebend, an der sich die Grundstückszufahrt, bei mehreren Zufahrten, die Hauptzufahrt befindet. Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe ist die Oberkante der Dachhaut (incl. Attika). Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.
2.2 Grundflächenzahl
Innerhalb des mit WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebietes ist über die im allgemeinen geltenden Regelungen gem. § 19 (4) BauNVO hinaus eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen oberhalb der Geländeoberfläche und Stellplätze bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.
3. **BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) und § 23 (3) BauNVO)
3.1 In den mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der rückwärtigen (der Erschließungsstraße abgewandten Seite) Baugrenze durch Terrassen und Terrassenüberdachungen um bis zu 2,00 m zulässig.
3.2 In dem mit WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der westlichen der Erschließungsstraße zugewandten Baugrenze durch Terrassen und Terrassenüberdachungen um bis zu 2,00 m zulässig.
3.3 In dem mit WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der Baugrenze durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone um bis zu 2,00 m zulässig.
4. **FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
4.1 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder in den entsprechend mit „GA“ festgesetzten Flächen zulässig.
4.2 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch sind im Bereich der im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgartenflächen maximal 2 Stellplätze zulässig.
4.3 Innerhalb des mit WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebietes sind Tiefgaragen und ihre Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
5. **HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
5.1 Innerhalb der mit WA 1, WA 2 und WA 4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete sind je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit zulässig.
5.2 Innerhalb des mit WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebietes sind je Wohngebäude maximal 6 Wohneinheiten zulässig.
6. **FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
6.1 Bei der Errichtung von Gebäuden mit Flachdach sind die Dachflächen, sofern sie nicht zur Gewinnung regenerativer Energie (Photovoltaik) genutzt werden, zu mind. 75 % vegetativ zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Dachflächen von Garagen sind vollständig zu begrünen.
6.2 Dachflächen von Tiefgaragen sind zu einem Anteil von mind. 75 % zu begrünen.
6.3 Offene, ebenerdige Stellplätze, deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten und sonstige Zuwegungen auf dem Baugrundstück dürfen nur mit wasserdrucklässigen Materialien (z.B. Porenpflaster, offentufige Pflasterungen, Rasengittersteine, Schotterterrassen o.ä.) angelegt werden.
7. **VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
7.1 In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes müssen bei Neubau, Erweiterung oder bei Nutzungsänderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches R _w des Außenbauteils in dB
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	65 bis 70	40

In den Bereichen des Plangebietes mit nächtlichen Beurteilungspegeln von > 45 dB (A) sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die als Schlafräume genutzt werden, schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen / Rolllädenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes R_{w,ges} zu berücksichtigen.
Von den vorgenannten Festsetzungen 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.

7.2 In dem als lärmvorbelastet gekennzeichneten Bereich innerhalb des mit WA2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebietes sind Fenster von schutzbedürftigen Räumen geschlossen, Fenster von nicht schutzbedürftigen Räumen sind zulässig, Fenster von schutzbedürftigen Räumen sind in diesem Bereich alternativ nur in Form einer feststehenden Verglasung zulässig.

8. **FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

8.1 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Pflanzzustand 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:

Sträucher - IStr 2xv (60/80, 80/100, 100/150):	Hartriegel
Cornus sanguinea	Hasel
Corylus avellana	Weißdorn
Crataegus spec.	Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Schlehe
Prunus spinosa	Rote Johannisbeere
Ribes rubrum	Himbeere
Rubus idaeus	Schwarzer Holunder
Sambucus nigra	Hundsrose
Rosa canina	Schneeball
Viburnum opulus	

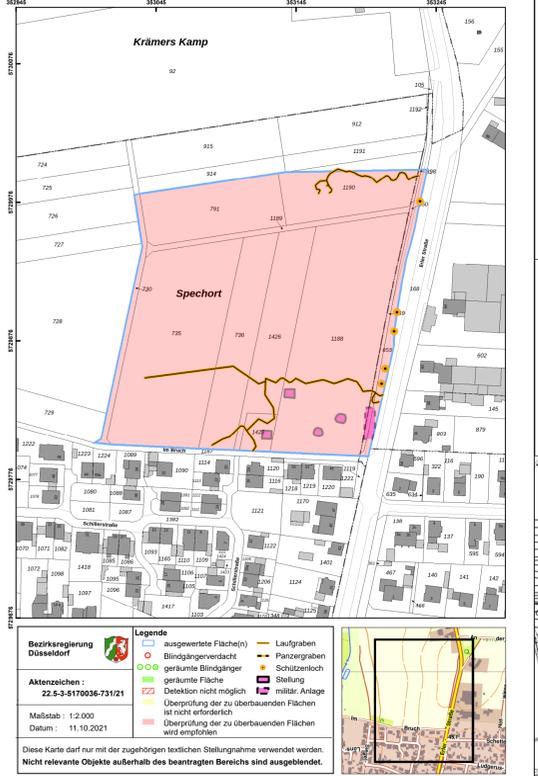
Bäume II. Ordnung - HST, SIU 14/16 bzw. Hei (150/175):	Schwarz-Erle
Alnus glutinosa	Hainbuche
Carpinus betulus	Vogelkirsche
Prunus avium	Salix-Weide
Salix caprea	Grau-Weide
Salix cinerea	Bruch-Weide
Salix fragilis	Eberesche
Sorbus aucuparia	

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

8.2 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.

HINWEISE

- DENKMALSCHUTZ**
Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Im Falle von kulturhistorischen Bodendenkmälern sind gem. §§ 15 und 16 DSchG NW die Anforderungen des Denkmalschutzes zu beachten. Beim Auftreten archaischer Bodendenkmäler und Befunde ist die Gemeinde Schermbeck als weitere Denkmalbehörde oder das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Geldener Str. 3 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
- KAMPFMITTEL**
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 (Schützenloch, Laufgraben, Stellung und militärische Anlage). Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der Begeleiteten Karte sowie der konkreten Verdachte empfohlen. Die Befragung der Überprüfung erfolgt über das Formular -Antrag auf Kampfmitteluntersuchung-. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschieben. Erfolgen Erarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. wird eine Störungsdeklaration empfohlen. In diesem Fall ist auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf -Kampfmittelbeseitigung- das Merkblatt für Baugrundergriffe zu beachten. Weitere Informationen finden Sie ebenfalls auf der v.g. Internetseite.
- ARTENSCHUTZ**
Zum Schutz von möglichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Vogelarten im Umfeld des Plangebietes - insbesondere im Bereich einer angrenzenden Brüche - ist ein Baubeginn, einschließlich Baufrümdrängung während der Brutzeit, d.h. zwischen dem 01.03. - 30.09. eines Jahres, nicht möglich. Eine Ausnahme von dieser Bauzeitenregelung ist möglich, sofern vor dem Eingriff und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der fachgutachterliche Nachweis erbracht werden kann, dass mit Umsetzung des Vorhabens während der Brutzeit keine artenschutzrechtlichen Konflikte verbunden sind.
- HÖHE DER ERSCHEIUNGSSTRASSE**
Die sich durch Interpolation gem. Ziff. 2.1 der textlichen Festsetzungen ergebene mittlere Höhe der fertig ausgebauten Erschließungsstraße dient ausschließlich der rechtssicheren Ermittlung des unteren Bezugspunktes zur Berechnung der im Bebauungsplan festgelegten First- und Traufhöhe für das jeweilige Gebäude. Es handelt sich somit nicht um die spätere, exakte Höhe der Erschließungsstraße an der Grundstücksgrenze.
- 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.
- ABWASSER**
Alle anfallenden Abwässer unterhalb der Oberkante der Erschließungsstraßen sind über eine Hebeanlage rücktaucher ins Kanalnetz zu leiten.



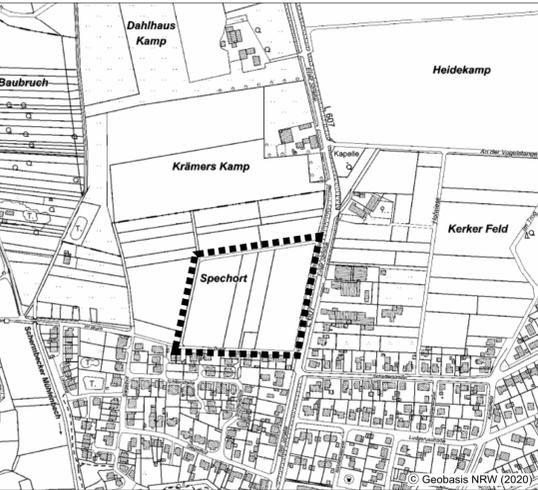
BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 89 (2) BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- DACHFORM UND DACHNEIGUNG**
Die zulässige Dachform und -neigung ist in den jeweiligen Teilen des Plangebietes festgesetzt:
- In den mit WA 1 und WA 4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 35° zulässig.
- In dem mit WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° zulässig.
- In dem mit WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 5° zulässig.
Bei aneinander gebauten Doppelhäusern ist die gleiche Dachform und -neigung zu verwenden. Dachaufbauten sind innerhalb des Plangebietes grundsätzlich unzulässig.
- AUSSENWÄNDE**
Bei aneinandergebauten Doppelhäusern sind die Außenwandflächen der Hauptgebäude grundsätzlich als rotes oder braunes Sicht-/Verblendmauerwerk auszuführen. Eine andere Farbe des Sicht-/ Verblendmauerwerks sowie andere Materialien (z. B. Holzverschalungen oder Putzbauteile) sind ebenfalls zulässig, soweit sich die Grundstückseigentümer / Erbauberechtigten auf eine einheitliche Farbe und das gleiche Material geeinigt haben.
- DACHEINDECKUNGEN**
3.1 Geeignete Dächer sind mit anthrazitfarbenen, schwarzen, roten oder braunen Dachpfannen (Tonziegel) oder Dachsteinen einzudecken. Zulässig sind außerdem Dacheindeckungen zur Solarenergierzeugung.
3.2 Bei aneinandergebauten Doppelhäusern sind die Dächer grundsätzlich mit anthrazitfarbenen Dachpfannen oder Dachsteinen einzudecken. Andere Farben sind im Rahmen der Regelung zu 3.1 Satz 1 ebenfalls zulässig, soweit sich die Grundstückseigentümer / Erbauberechtigten auf eine einheitliche Farbe geeinigt haben.
- STELLPLÄTZE**
4.1 Pro Wohneinheit sind 2 selbstständig anfahrbare Stellplätze zu errichten. Abweichend hiervon sind für Wohneinheiten bis 60 m Wohnfläche je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Ergibt sich für das jeweilige Grundstück eine ungerade Stellplatzzahl, so ist diese auf die nächste ganze Zahl aufzurunden.
- EINFRIEDRUNGEN**
5.1 Als Einfriedung der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Hecken zulässig. Zäune sind nur hinter den Abpflanzungen in maximal gleicher Höhe zulässig. In dem Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgartenbereichen sind grundsätzlich Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Im WA 2 und bei Eckgrundstücken sind abweichend zu Satz 3 zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, die nicht der Erschließung dient, höhere Einfriedungen (bis zu 2,00 m) zugelassen.

Gemeinde Schermbeck

Bebauungsplan Nr. 55

"Wohnbebauung Spechort"



Planübersicht 1 : 5.000	Stand 30.03.2022	Satzungsbeschluss (einschl. Änderungen und Ergänzungen gem. Ratsbeschluss vom 30.03.2022)
Bearb. VI. / Bo		
Plangröße 60 x 108		
Maßstab 1 : 1.000		

Planbearbeitung:
WP/ WoltersPartner
Stadtplaner GmbH
Duisburger Straße 15 • D-46625 Coesfeld
Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-100
stadtplaner@wolterspartner.de