

Der Lageplan wurde lagemäßig im amtlichen ETRS-Koordinatensystem höhenmäßig im System DHHN2016 und auf Grundlage des amtlichen digitalen Katasternachweises erstellt. Das Höhen- und Topographiefeld wurde im Dezember 2021.

Hinweis:
Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Baugelände frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist.

Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt!
© Vermessungsbüro Claßen

TEXT

FESTSETZUNGEN (gem. § 9 BauGB und BauNVO)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO)
 - Sondergebiet, das der Erholung dient – Zweckbestimmung „Wochenendplatz“ (SO 1)
In dem mit SO 1 festgesetzten „Sondergebiet, das der Erholung dient“ mit der Zweckbestimmung „Wochenendplatz“ sind nur Aufstellplätze (Mindestgröße: 100 m²) für Wochenendhäuser gemäß der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (Camping- und Wochenendplatzverordnung – CW VO) und das Aufstellen der zugehörigen Kraftfahrzeuge zulässig. Als Wochenendhäuser gelten auch nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellte Wohnwagen. Ausnahmsweise kann in untergeordneter Funktion das Aufstellen und Bewohnen von Wohnwagen und Zelten auf nicht vermieteten Parzellen für Wochenendhäuser im SO 1 zugelassen werden.
 - Sondergebiet, das der Erholung dient – Zweckbestimmung „Campingplatz“ (SO 2)
In dem mit SO 2 festgesetzten „Sondergebiet, das der Erholung dient“ mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ sind Standplätze (Mindestgröße: 70 m²) zum vorübergehenden Aufstellen von Wohnwagen und Zelten und der zugehörigen Kraftfahrzeuge gemäß CW VO zulässig.
 - Sondergebiet, das der Erholung dient – Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ (SO 3)
In dem mit SO 3 festgesetzten „Sondergebiet, das der Erholung dient“ mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ sind ausschließlich Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Zudem ist das Aufstellen der zugehörigen Kraftfahrzeuge zulässig.
 - Sondergebiet, das der Erholung dient – Zweckbestimmung „Zentrum Sybergshof“ (SO 4)
In dem mit SO 4 festgesetzten „Sondergebiet, das der Erholung dient“ mit der Zweckbestimmung „Zentrum Sybergshof“ sind die der Versorgung des Gebietes dienenden baulichen Anlagen und Nutzungen wie Büros, Sanitäranlagen, Kiosk, Gemeinschafts- und Lagerräume sowie Carports und Remisen zulässig.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO)
 - Höhe der baulichen Anlagen
Die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in der Planzeichnung für das SO 1, SO 3 und SO 4 in Metern über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt.
 - Grundflächenzahl
Gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO ist im SO 1 und SO 3 eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO bis zu einem Maß von 0,5 zulässig.
 - Grundfläche
 - Wochenendhäuser im SO 1 sind nur bis zu einer Grundfläche von maximal 50 m² zulässig. Bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben ein überdachter Freisitz bis zu 10 m² Grundfläche oder ein Vorzelt, nicht jedoch Anbauten, unberücksichtigt.
 - Gem. § 10 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass Ferienhäuser im SO 3 nur bis zu einer Grundfläche von maximal 80 m² zulässig sind.
 - Im SO 4 ist in Summe (inkl. Nebenanlagen) eine maximal zulässige Grundfläche (GR) von 230 m² zulässig.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6), 14 (1) und 23 (5) BauNVO)
 - Im Plangebiet (SO 1 - SO 4) ist die Errichtung von Garagen grundsätzlich ausgeschlossen.
 - Im SO 1 und SO 3 sind je Wochenendhaus bzw. je Ferienhaus ein Geräteschuppen oder eine vergleichbare Nebenanlage (z. B. Gartenhaus) mit einer Grundfläche von max. 8 m² und einer Höhe von max. 2,50 m sowie zusätzlich ein überdachter Freisitz in einer Größe von max. 10 m² zulässig.
 - Im SO 2 (Campingplatz) ist das Abstellen eines Kraftfahrzeuges je Standplatz zulässig. Die Errichtung weiterer Stellplätze und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO ist auf den festgesetzten Standplätzen ausgeschlossen.
- FLÄCHEN FÜR STANDPLÄTZE**
 - Im SO 2 ist das Aufstellen von Wohnwagen (gem. § 2 (2) CWVO) und Zelten und der zugehörigen Kraftfahrzeuge nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Standplätze zulässig.
- FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - Eine Befestigung der Kfz-Stellplätze darf nur mit wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster mit einer Fugenbreite von mind. 2 cm, Porenpflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen, Drainagepflaster o.ä.) erfolgen.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: _____
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung.
den _____

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Gemeinde hat am _____ gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Schermbek, den _____

_____ Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am _____ gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
den _____

_____ Bürgermeister

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom _____ bis _____ einschließlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Schermbek, den _____

_____ Bürgermeister

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

_____ Bürgermeister

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

_____ Bürgermeister

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

_____ Bürgermeister

_____ Schriftführer

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

_____ Bürgermeister

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
- | | |
|-------------|--|
| SO | Sondergebiete die der Erholung dienen, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
Zweckbestimmung: |
| SO 1 | Wochenendplatz |
| SO 2 | Campingplatz |
| SO 3 | Ferienhausgebiet |
| SO 4 | Zentrum Sybergshof |
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO
- | | |
|-----------------------|--|
| 0,2 | Grundflächenzahl |
| GR 230 m ² | Grundfläche |
| I | Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß |
| Hmax: | Maximale Höhe der baulichen Anlage in Meter über NHN, s. textliche Festsetzung Nr. 2.1 |
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- | | |
|--|-----------|
| | Baugrenze |
|--|-----------|

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- | | |
|--|---|
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO |
| | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Anlieger, Feuerwehr und Versorgungsträger |
| | Feuerwehrauffstellfläche |
| | Umgrenzung von Flächen für Standplätze, siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2 |
| | Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, gem. § 9 (1) Nr. 4 |
- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**
- | | |
|---------------|-------------------------------|
| | Flurgrenze |
| | Gemarkungsgrenze |
| Flur 1 | Flurnummer |
| | Flurstücksgrenze |
| 603 | Flurstücksnummer |
| | Gebäude mit Hausnummer |
| * 30,45 | Bestandshöhen in Meter ü. NHN |

RECHTSGRUNDLAGEN

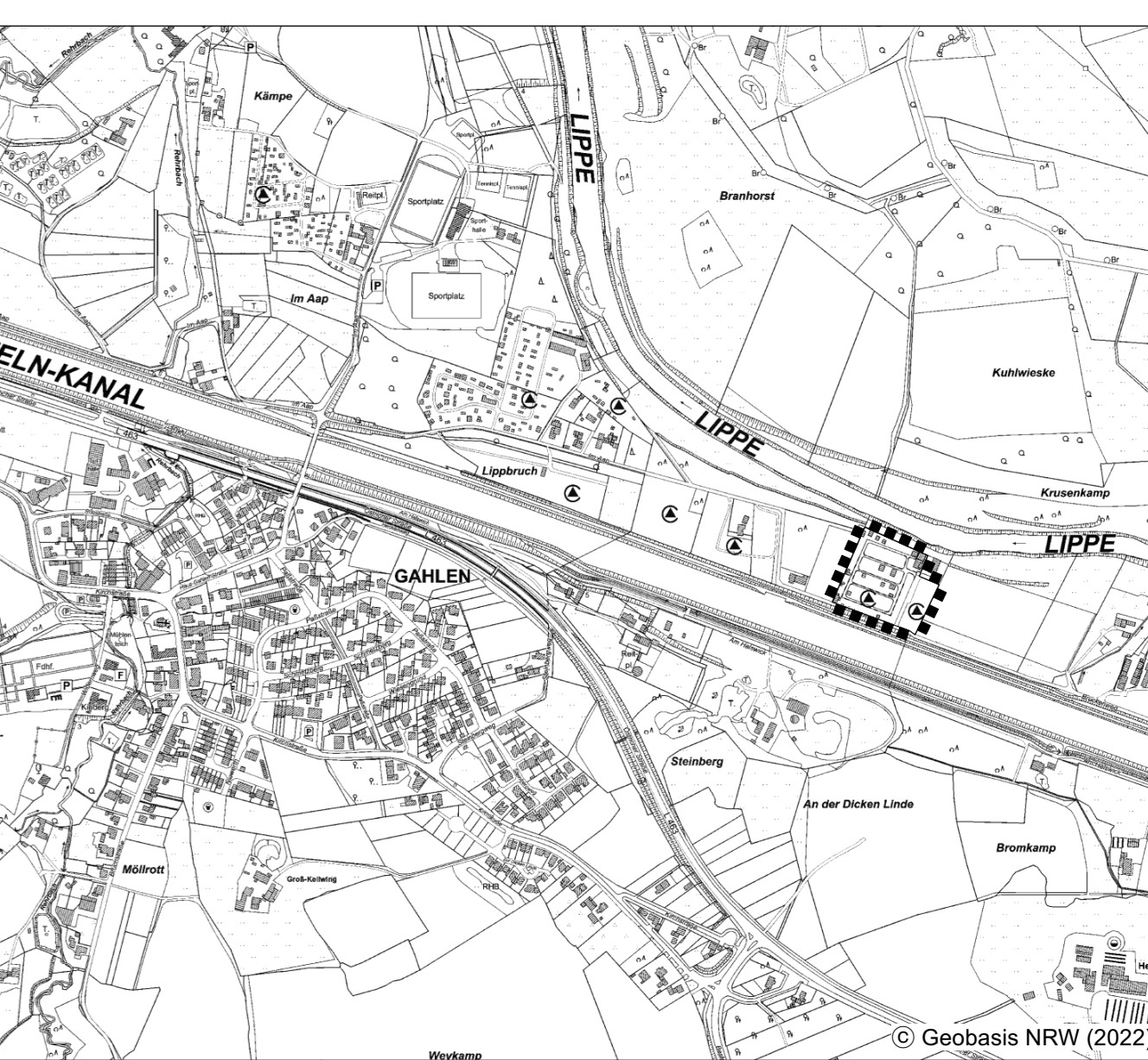
- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeicherverordnung 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.

HINWEISE

- ARTENSCHUTZ**
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG ist eine Entfernung von Grünstrukturen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. eines jeden Jahres durchzuführen. Eine Rodung / Fällung innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten wäre nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und ggf. mit ökologischer Baubegleitung zulässig.
- DENKMALSCHUTZ**
Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Im Falle von kulturhistorischen Bodenfunden sind gem. §§ 16 und 17 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.
- KAMPFMITTEL**
Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.
- CAMPING- UND WOCHENENDPLATZVERORDNUNG**
Für das Plangebiet gelten über diese Festsetzungen hinaus die Bestimmungen der Camping- und Wochenendplatzverordnung NRW (CW VO).
- EINSICHTNAHME UNTERLAGEN**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) – können bei der Gemeinde Schermbeck innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Gemeinde Schermbeck

Bebauungsplan Nr. 56 „Sondergebiet Sybergshof“



Planübersicht 1 : 10.000	Stand	18.07.2023
	Bearb.	VI. / Bo
	Plangröße	60 x 90
	Maßstab	1 : 500
Planbearbeitung:		