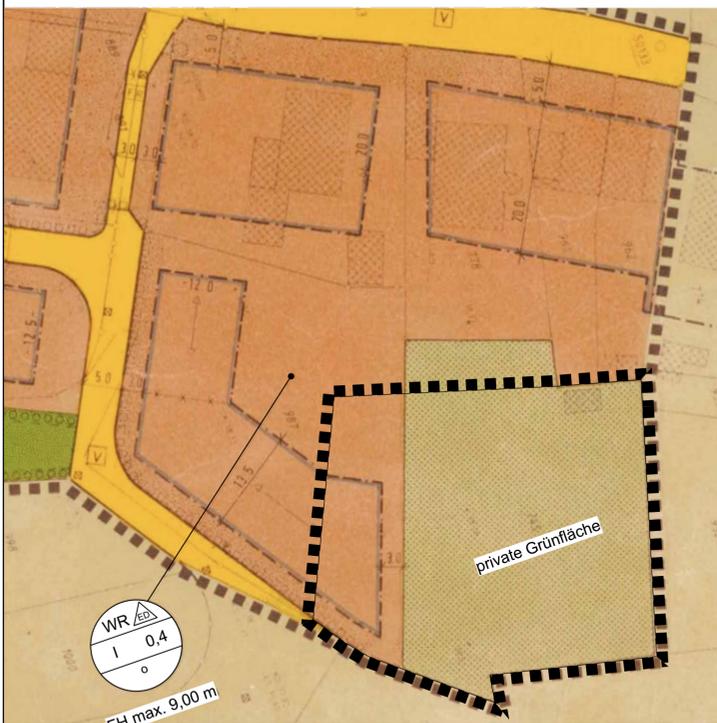
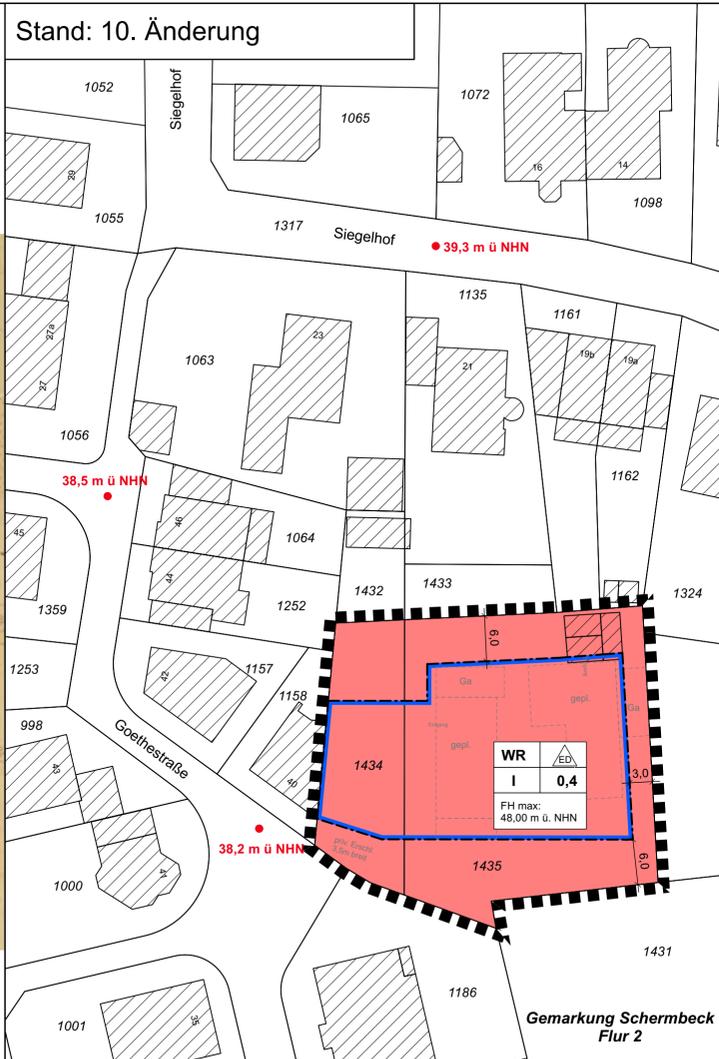


Stand: Rechtskraft



Stand: 10. Änderung



### 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 Festsetzung Nr. 1.1

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 Höhe baulicher Anlagen in m ü NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN

■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

--- Flurgrenze  
--- Flurstücksgrenze  
612 Flurstücksnummer  
Gebäude mit Hausnummer  
● 38,5 m ü NHN Bestandshöhen (Quelle: Geoportal NRW)

### HINWEISE

- 1. 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 zu anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSchG).
- 2. ARTENSCHUTZ  
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen Gehölzfällungen/-rodungen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit, also nicht zwischen dem 01.03 – 30.09. eines jeden Jahres vorzunehmen. Bei Abbruch- und Umbaumaßnahmen von Gebäuden ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf der Ebene der Baugenehmigung / des Abrissantrages nachzuweisen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 (1) BNatSchG gegenüber geschützten/planungsrelevanten Tierarten entstehen. Ggf. erforderliche Vorgaben zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gem. § 44 (1) BNatSchG sind einzuhalten.
- 3. ENTWÄSSERUNG / ABWASSERBESEITIGUNG  
Es wird empfohlen, anfallende Dachflächenwasser zur Brauchwassernutzung zu verwenden oder auf den Grundstücken dauerhaft zu versickern, bzw. gemäß kommunaler Abwasserplanung dezentral abzuleiten. Für die Brauchwassernutzung von Dachflächenwasser ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.
- 4. WASSERSCHUTZZONEN  
Das Bebauungsplangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes „Holsterhausen – Ufter Mark“.

### ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Rat der Gemeinde hat am ... gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches diese 10. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am ... ortsüblich bekannt gemacht worden. Schermbeck, den ...

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am ... gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 10. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen. Schermbeck, den ...

Bürgermeister

Diese 10. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom ... bis ... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. 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. Schermbeck, den ...

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am ... gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 10. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Schermbeck, den ...

Bürgermeister

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

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), in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichenvorordnung 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) vom 21.07.2018 (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) vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 248), 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) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.

### TEXT

#### FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)

1.1 Reines Wohngebiet  
Im Reinen Wohngebiet 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.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4, § 18 und § 19 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen  
Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Änderungsbereich ist in Meter über NHN festgesetzt.

2.2 Grundflächenzahl  
Die maximal zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihrer Zufahrten um nicht mehr als 20 % überschritten werden darf.

Gem. § 19 (4) Satz 1, 1. Halbsatz i. V. m. § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihrer Zufahrten um nicht mehr als 20 % überschritten werden.

3. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (gem. § 9 (1) Nr. 4 Nr. BauGB i.V.m § 14 BauNVO)  
Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Als Ausnahme sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO (Nebenanlagen für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, Fernmeldetechnik ...) und Gartenhäuser mit einer Grundfläche von maximal 9 qm auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

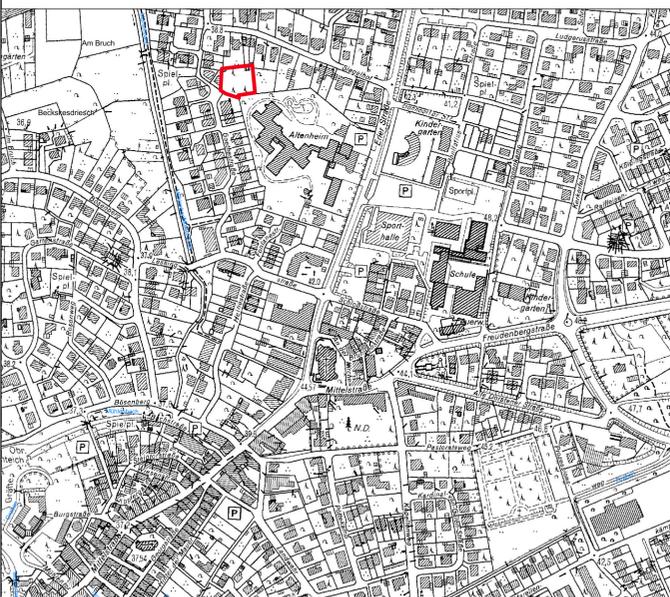
#### FESTSETZUNGEN gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

- 1. AUSSENWANDFLÄCHEN  
Als Außenwandmaterial ist nur unglasiertes Ziegelsteinmauerwerk zulässig. Für gliedernde bzw. untergeordnete Fassadenelemente, wie z.B. Stürze, Pfeiler, Brüstungen und Sockel, können bis zu 30% der gesamten Außenwandfläche andere Materialien verwendet werden.
- 2. DACHFORM / DACHNEIGUNG  
Die eingeschossigen Bebauung ist mit einer Dachneigung von 33-38° auszuführen.
- 3. DACHEINSCHNITTE UND DACHAUFBAUTEN  
Dachaufbauten und Dachauschnitte sind nur bis zu einer Gesamtlänge von max. 1/3 der zugehörigen Trauflänge zulässig. Die Abstände von Ortsgängen dürfen jeweils 1,25 m nicht unterschreiten.
- 4. MÜLLTÖNNE  
Müllgefäße sind so unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar werden.

## GEMEINDE SCHERMBECK

### BEBAUUNGSPLAN NR. 15 "ERLER STRASSE WEST"

#### 10. ÄNDERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	23.02.2024	
PL <sub>GR</sub>	77 x 57	
BEARB.	CL/Bo/VI	0 5 10 15 20 30 m
M.	1 : 500	