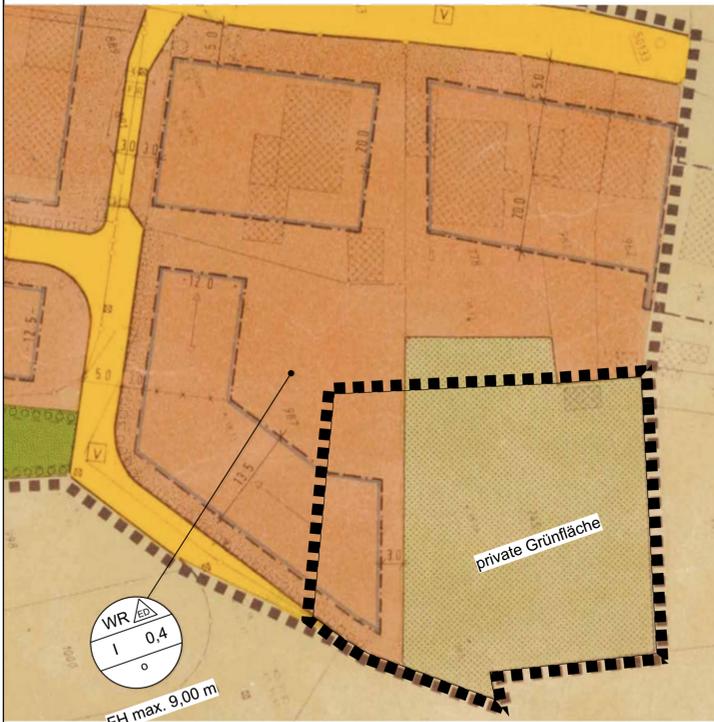


Stand: Rechtskraft



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

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

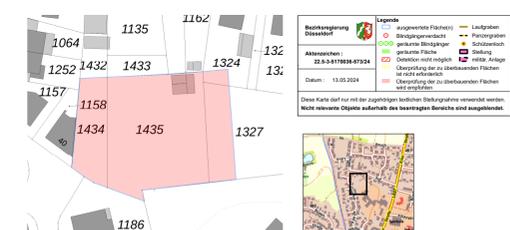
612 Flurstücksnummer

Gebäude mit Hausnummer

● 38,5 m ü NHN Bestandshöhen (Quelle: Geoportal NRW)

### HINWEISE

- 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).
- 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.
- 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.
- WASSERSCHUTTZONEN**  
Das Bebauungsplangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes „Holsterhausen – Üfter Mark“.
- HINWEIS DES KAMPFMITTELBESEITIGUNGSDIENSTES DER BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF (gemäß Ratsbeschluss vom 02.07.2024)**  
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte empfohlen. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular -Antrag auf Kampfmitteluntersuchung-auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf <https://www.brd.nrw.de/themenordnung-sicherheit/kampfmittelbeseitigung>. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Bohrlochdetektion empfohlen. In diesem Fall ist der Leitfaden zur Kampfmittelverordnung- (siehe v. g. Link) zu beachten. Weitere Informationen sind auf der bereits genannten Homepage der Bezirksregierung zu finden.



### ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Rat der Gemeinde hat am 14. 12. 2022 gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches diese 10. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am 16. 02. 2024, ortsüblich bekannt gemacht worden. Schermbeck, den 04. 07. 2024

gez. Rexforth  
Bürgermeister

Der Planungs- Umwelt- und Mobilitätsausschuss des Rates der Gemeinde hat am 18. 10. 2023 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 10. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen. Schermbeck, den 04. 07. 2024

gez. Rexforth  
Bürgermeister

Diese 10. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 27. 02. 2024 bis 27. 03. 2024, einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.  
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 16. 02. 2024  
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.  
Schermbeck, den 04. 07. 2024

gez. Rexforth  
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am 02. 07. 2024 gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 10. Änderung des Bebauungsplanes als Sitzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Schermbeck, den 04. 07. 2024

gez. Rexforth  
Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 10. Änderung des Bebauungsplanes am 30. 07. 2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten. Schermbeck, den 30. 07. 2024

gez. Rexforth  
Bürgermeister

### RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden 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 zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalts (Planzeichenverordnung - Plan V)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018)** vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

**Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG)** vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 248), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

**Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden 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  
Gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, daß für Anlagen gem. § 19 (4) Nr. 2 und 3 BauNVO die zulässige Grundfläche nicht 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.

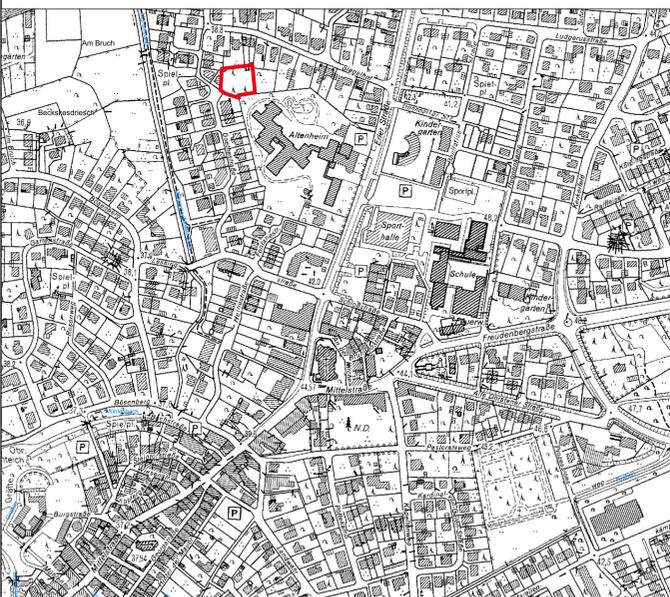
3. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (gem. § 9 (1) Nr. 4 Nr. BauGB i.V.m § 14 BauNVO)  
Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Als Ausnahme sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO (Nebenanlagen für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, Fernmeldetechnik, ...) und Gartenhäuser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

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

- 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.
- DACHFORM / DACHNEIGUNG**  
Die eingeschossigen Bebauung ist mit einer Dachneigung von 33-38° auszuführen.
- 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.
- MÜLLTÖNNEN**  
Müllgefäße sind so unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar werden.

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

#### 10. ÄNDERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	02.07.2024	Einschließlich der Ergänzungen gem. Ratsbeschluss vom 02.07.2024	NORDEN
PL <sub>GR</sub>	77 x 57		
BEARB.	CL/Bo/VI	0 5 10 15 20 30 m	
M.	1 : 500		