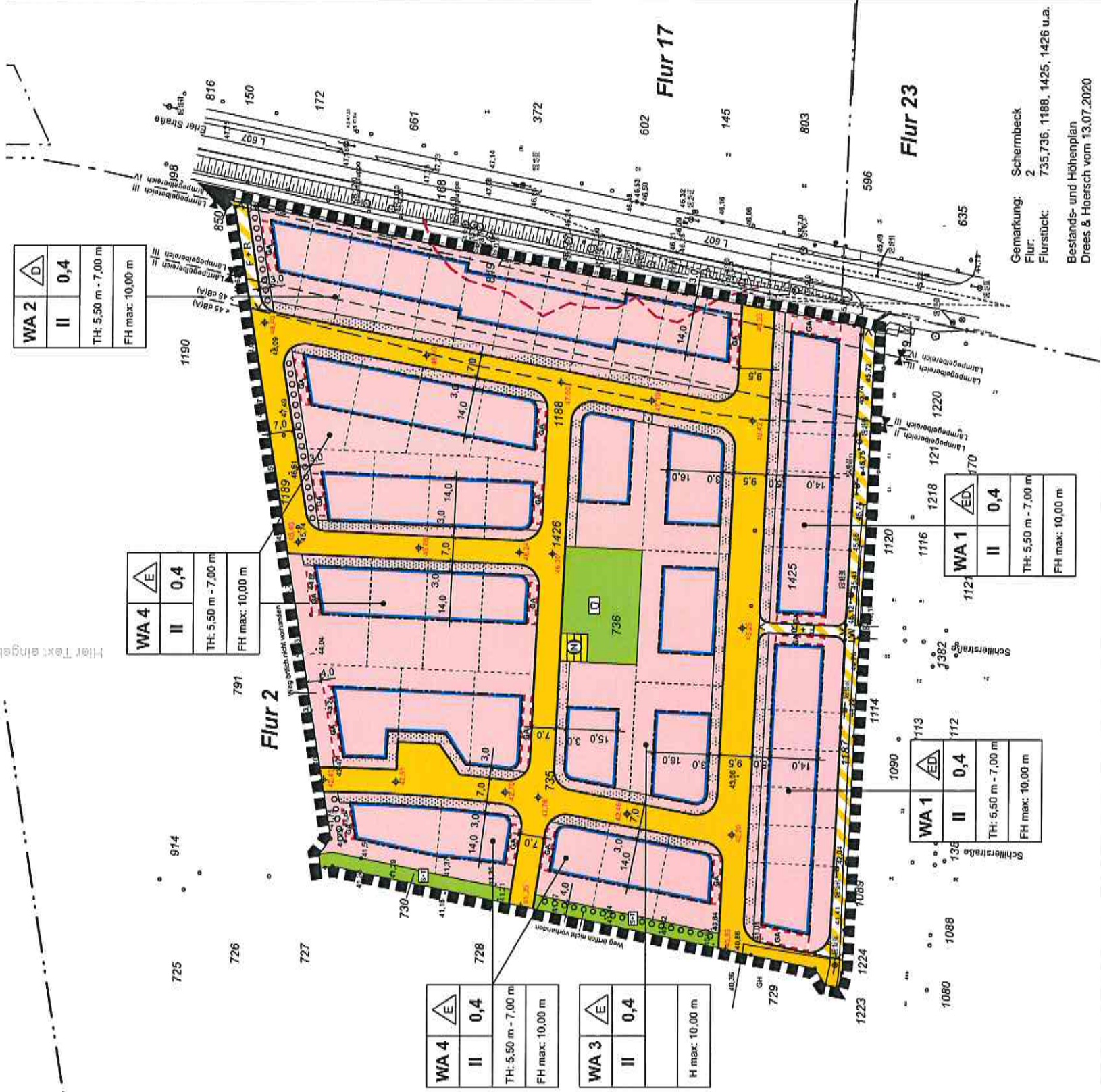


Hier Text eingeben



AUFSTELLUNGSVERFAHREN

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

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Gemeinde Schermböck hat am 20.11.2019 gem. § 2 i.V.m. § 13b des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ortsbüchlich bekannt gemacht worden.
 Schermböck, den

Bürgermeister

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

Bürgermeister

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

Bürgermeister

Im 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.
 Schermböck, den

Bürgermeister

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

Bürgermeister

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

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB beschlossen.
 Dieser Beschluss ist am ortsbüchlich bekannt gemacht worden.
 Schermböck, den

Bürgermeister

In der Zeit vom bis einschließlich wurden die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut an der Bauleitplanung beteiligt.
 Schermböck, den

Bürgermeister

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

Bürgermeister

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

Bürgermeister

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

MAB DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

- 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

-  Nur Einzelhäuser zulässig
-  Nur Doppelhäuser zulässig
-  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 Wegfläche

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

 Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

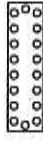
Zweckbestimmung:

 Nahwärme



GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB


-  Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:
 -  Spielplatz
 -  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





 Lärmgrenzbereich II
Lärmgrenzbereich III

 > 45 dB(A)
nächtlicher Beurteilungspegel > 45 dB(A)


 Vorgarten

 Straßenhöhe in Meter über NHN (geplant)

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

-  Flurgrenze
-  Gemarkungsgrenze
- Flurnummer
-  Flurstücksgrenze
- 123 Flurstücksnummer
-  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

1. **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 Behälter- und Lagerungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.1 **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
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. Altika). 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 unterhalb der Geländeoberfläche und Stellplätze bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.
3. **BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) und § 23 (3) BauNVO)
In den mit WA 1 und WA 4 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)
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)
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)
Bei der Errichtung von Gebäuden mit Flachdach sind die Dachflächen, sofern sie nicht zur Gewinnung regenerativer Energie (Photovoltaik) genutzt werden, zu mind. 75 % extensiv 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 wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Porenplaster, offenporige Plasterungen, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.) angelegt werden.
7. **VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes müssen bei Neubau, Erweiterung oder bei Nutzungsänderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen die Anordnungen 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.res 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, schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen / Rollladenkästen 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 Einzelantrages 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.

In dem als lärmvorbelastet gekennzeichneten Bereich innerhalb des mit WA2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebietes sind Fenster von schutzbedürftigen Räumen ausgeschlossen. 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 beplantenden Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern 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:

- Sträucher - IStr 2xv (60/80, 80/100, 100/150):
 Cornus sanguinea Hartriegel
 Corylus avellana Hasel
 Crataegus spec. Weißdorn
 Lonicera xylosteum Heckenkirsche
 Prunus spinosa Schlehe
 Ribes rubrum Rote Johannisbeere
 Rubus idaeus Himbeere
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 Rosa canina Hundrose
 Viburnum opulus Schneeball
- Bäume II. Ordnung - HST, SIU 14/16 bzw. Hei (150/175):
 Alnus glutinosa Schwarz-Erle
 Carpinus betulus Hainbuche
 Prunus avium Vogelkirsche
 Salix caprea Sal-Weide
 Salix cinerea Grau-Weide
 Salix fragilis Bruch-Weide
 Sorbus aucuparia Eberesche
- 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 Bodenfunden sind gem. §§ 15 und 16 DSchG NW die Anforderungen des Denkmalschutzes zu beachten. Beim Auftreten archaischer 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**
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenwürfe. 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 beigelegten Karte sowie der konkreten Verdachte empfohlen. Die Bauauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular -Antrag auf Kampfmitteluntersuchung-. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Erfolgen Erarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdeklaration 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 Brache - ist ein Baubeginn, einschließlich Baufortrüstung 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 ERSCHLIESSUNGSSTRASSE**
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 rückstausicher ins Kanalnetz zu leiten.



	Beizkennzeichnung Desseldorf		Legende ausgewiesene Fläche(n) Blindgangverdracht geräumte Blindgänger geräumte Fläche Deckelung nicht möglich Überprüfung der zu überbauenden Flächen ist nicht erforderlich Überprüfung der zu überbauenden Flächen wird empfohlen
Altkennzeichen: 22.5-5-170036-715121		Diese Karte darf nur mit der zugehörigen textlichen Stellungnahme verwendet werden. Nicht relevante Objekte außerhalb des beantragten Bereichs sind ausgeblendet.	
Maßstab: 1:2.000		Datum: 11.10.2021	

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).
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 59), 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.

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-/Verblendenmauerwerk auszuführen. Eine andere Farbe des Sicht- / Verblendenmauerwerks sowie andere Materialien (z. B. Holzverschalungen oder Putzbauteile) sind ebenfalls zulässig, soweit sich die Grundstückseigentümer / Erbbauberechtigten auf eine einheitliche Farbe geeinigt haben. Erbbauberechtigten auf eine einheitliche Farbe und das gleiche Material geeinigt haben.
- DACHEINDECKUNGEN**
3.1 Geneigte Dächer sind mit anthrazitfarbenen, schwarzen, roten oder braunen Dachpfannen (Tonziegel) oder Dachsteinen einzudecken. Zulässig sind außerdem Dachendeckungen zur Solarenergienutzung.
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 / Erbbauberechtigten 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 qm Wohnfläche je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Ergeht sich für das jeweilige Grundstück eine ungerade Stellplatzzahl, so ist diese auf die nächste ganze Zahl aufzurunden.
- EINFRIEDUNGEN**
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 den im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgartengebieten 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.

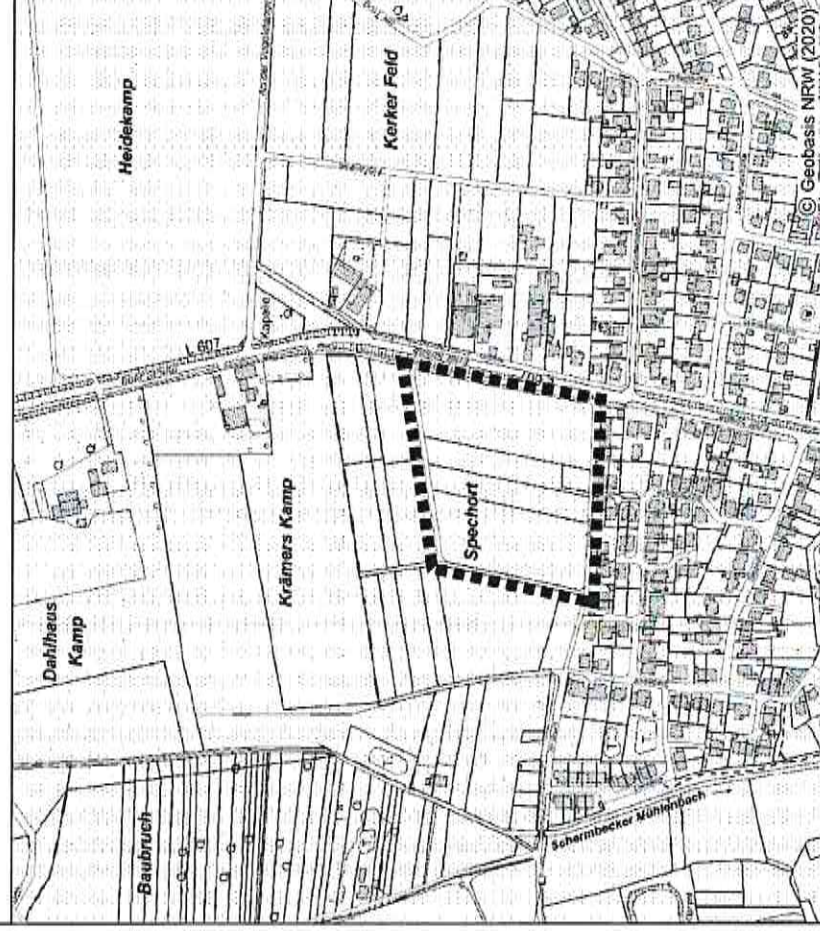


Gemeinde Schermbeck

Bebauungsplan Nr. 55

"Wohnbebauung Spechort"

Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB



Planübersicht 1 : 5.000

Stand	06.06.2024
Bearb.	Vl. / Bo
Plangröße	60 x 108
Maßstab	1 : 1.000

Planbearbeitung:



WP / WoltersPartner
Stadtplaner GmbH
Dempster Straße 15 · D-48653 Coesfeld
Telefon 02541 5408-0 · Fax 9408-100
stadtplaner@wolterspartner.de