



AUFSTELLUNGSVERFAHREN

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. Schermbeck, den ...

Bürgermeister

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

Bürgermeister

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

Bürgermeister

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

0,6 Grundflächenzahl
III Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

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

Baugrenze

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung:
Schule und Sporthalle

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
Lärmpegelbereiche

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze 603 Flurstücksnummer
Flur 8 Flurnummer Gebäude mit Hausnummer
Flurstücksgrenze 30,45 Bestandshöhen in Meter ü. NHN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF** (gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB)
 - Auf der festgesetzten „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule und Sporthalle“ ist auch eine außerschulische Nutzung des Schulgebäudes und der Sportanlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
 - Grundflächenzahl
Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gem. § 19 (4) BauNVO durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
- BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) und § 23 (3) BauNVO)
 - Auf der Fläche für Gemeinbedarf ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. In einer grundsätzlich offenen Bauweise sind demnach auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NRW einzuhalten.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN; STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 4 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, § 14 und § 23 (5) BauNVO)
 - In der festgesetzten „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule und Sporthalle“ sind Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO allgemein zulässig, auch außerhalb der überbaubaren Flächen.
- FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - Im Plangebiet sind Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer (< 15° Dachneigung) mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen, sofern sie nicht zur Gewinnung regenerativer Energie (Photovoltaik) genutzt werden. Die Mindeststärke der Dachbegrünungssubstratschicht muss 10 cm betragen und ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumprossen zu bepflanzen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Von einer Dachbegrünung ausgenommen sind technische Aufbauten oder Elemente zur Belichtung des Gebäudes.
 - Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung sind Dacheindeckungen aus unbeschichtetem und nicht wetterbeständigem Metall unzulässig.
- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) an den Außenbauteilen von schutzwürdigen Räumen zu treffen. Grundlage hierfür sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 - Beuth Verlag GmbH, Berlin). Die Zuordnung zwischen den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen und den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle:

Lärmpegelbereich	I	II	III	IV
Maßgeblicher Außenlärmpegel, La in dB(A)	55	60	65	70
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)
 - Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen in einem Pflanzabstand von 1 x 1 m flächendeckend zu bepflanzen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/ oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
 - Die am nordwestlichen Rand des Plangebietes mit einem Pflanzgebot belegte Fläche entlang des Wirtschaftsweges (Tiefer Weg) darf zur Errichtung einer maximal 10 m breiten Grundstückszufahrt unterbrochen werden.

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 archäologischer Bodendenkmäler 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.
- 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 Abriss-/Abbrucharbeiten bzw. Umbau-/Modernisierungsmaßnahmen von Gebäuden ist auf der Ebene der Baugenehmigung / des Abrissantrages nachzuweisen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 (1) BNatSchG gegenüber gebäudebewohnenden und geschützten Tieren (Vögel/ Fledermäuse) entstehen. Aus diesem Grund ist vor dem Abriss und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde objektbezogen eine fachgutachterliche Untersuchung erforderlich. Die sich daraus ergebenden Vorgaben zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gem. § 44 (1) BNatSchG sind einzuhalten.
- BODENSCHUTZ**
Um die natürlichen Bodenfunktionen nicht zu beeinträchtigen, ist gem. BBodSchV (August 2023) bei Maßnahmen, die mehr als 3.000 m² durchwurzelbare Bodenschichten beanspruchen, eine bodenkundliche Baubegleitung vorzusehen.
- WASSERSCHUTZGEBIET**
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III c des Wasserschutzgebietes „Holsterhausen/ÜfterMark“. Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.
- KAMPFMITTEL**
Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf bereits auf Kampfmittel überprüft: Es wurden eine Bombe, Erdkampfmittel und Munitionsteile geborgen. Es ist nicht auszuschließen, dass noch weitere Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. ist der Leitfaden des Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten (online unter: <https://www.brd.nrw.de/themen/ordnung-sicherheit/kampfmittelbeseitigung>).
- EINSICHTNAHME UNTERLAGEN**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und sonstige Vorschriften) können bei der auslegenden Stelle innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

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 Planinhalte (Planzeichnerverordnung - PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
Baurordnung 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.

