



**AUFSTELLUNGSVERFAHREN**

(Nichtrechtliche Übernahme der Verfahrensvormerke des am 13.04.2022 in Kraft getretenen Bebauungsplanes)  
 Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.  
 Stand: ...13.07.2020  
 Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorordnung.  
 Schermbeck, den ...30.03.2022

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Gemeinde Schermbeck hat am 20.11.2019 gem. § 2 i.V.m. § 13b des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ...08.09.2021... ortsblich bekannt gemacht worden.  
 Schermbeck, den ...30.03.2022

I. V. Abelt  
 Bürgermeister

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Gemeinde Schermbeck hat am ...24.08.2021... gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszuliegen.  
 Schermbeck, den ...30.03.2022

I. V. Abelt  
 Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom ...16.09.2021... bis ...15.10.2021... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.  
 Die ortsbliche Bekanntmachung erfolgte am ...08.09.2021...  
 Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.  
 Schermbeck, den ...30.03.2022

I. V. Abelt  
 Bürgermeister

In 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.  
 Schermbeck, den ...30.03.2022

I. V. Abelt  
 Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am ...30.03.2022... gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzungsbeschluss. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
 Schermbeck, den ...11.04.2022

I. V. Abelt  
 Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am ...30.03.2022... gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzungsbeschluss. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
 Schermbeck, den ...11.04.2022

I. V. Abelt  
 Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 13.04.2022 ortsblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.  
 Schermbeck, den 13.04.2022

I. V. Abelt  
 Bürgermeister

Der Planungs-, Umwelt- u. Mobilitätsausschuss hat am 25.06.2024 die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss ist am ...09.10.2024... ortsblich bekannt gemacht worden.  
 Schermbeck, den ...10.01.2025

I. V. Abelt  
 Bürgermeister

In der Zeit vom ...11.10.2024... bis einschließlich ...11.11.2024... wurden die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut an der Bauleitplanung beteiligt.  
 Schermbeck, den ...10.01.2025

I. V. Abelt  
 Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am ...17.12.2024... gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzungsbeschluss. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
 Schermbeck, den ...10.01.2025

I. V. Abelt  
 Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ...16.01.2025... ortsblich bekannt gemacht worden. Gem. § 214 Abs. 4 BauGB ist der Bebauungsplan rückwirkend zum 13.04.2022 in Kraft gesetzt worden.  
 Schermbeck, den ...16.01.2025

I. V. Abelt  
 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

**MAß 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

E Nur Einzelhäuser zulässig  
 D Nur Doppelhäuser zulässig  
 ED 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 Wegefläche

**FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESITZUNG 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:  
 N Nahwärme

**GRÜNLÄCHEN** gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche  
 Zweckbestimmung:  
 S Spielplatz  
 S-T 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

Lärmpegelbereiche  
 I Lärmpegelbereich II  
 II Lärmpegelbereich III  
 III Lärmpegelbereich IV  
 > 45 dB(A) nächtlicher Beurteilungspegel > 45 dB(A)

Vorgarten  
 4,5 m Straßenhöhe in Meter über NHN (geplant)

**BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**

Flurgrenze  
 Gemarkungsgrenze  
 Flurnummer  
 Flurstücksgrenze  
 Flurstücknummer  
 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 Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)  
 2.1 Höhe der baulichen Anlagen  
 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 eingezeichneten 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. Attika). 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 innerhalb der Geländeoberfläche und Stellplätze bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

**3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) und § 23 (3) BauNVO)  
 3.1 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)  
 4.1 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 WOHNHEI TEN IN WOHNGEBÄUDEN** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)  
 5.1 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)  
 6.1 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 wasserdrucklässigen Materialien (z.B. Porenpflaster, offentüchtige Pflasterungen, Rasengittersteine, Schotterterrassen o.ä.) angelegt werden.

**7. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTENWIRKUNGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
 7.1 In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes müssen bei Neubau, Erweiterung oder bei Nutzungsänderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Bau-Schalldämm-Maßes Rw,ges zu berücksichtigen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises 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.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches Rw,ges 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, schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen / Rolllädenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes Rw,ges zu berücksichtigen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises 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.

7.2 In dem als lärmvorbelastet gekennzeichneten Bereich innerhalb des mit WA2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebietes sind Fenster von schutzbedürftigen Räumen schalldämmend zu bepflanzen. 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 bepflanzen Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Pflanzabstand 1 x 1 m bis 2 m 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	Hartrieel
	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	Ebeneresche
	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**

**1. 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 archaischer Bodendenkmäler und Befunde ist die Gemeinde Schermbeck als weitere Denkmalbehörde oder das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Geldener Str. 3 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

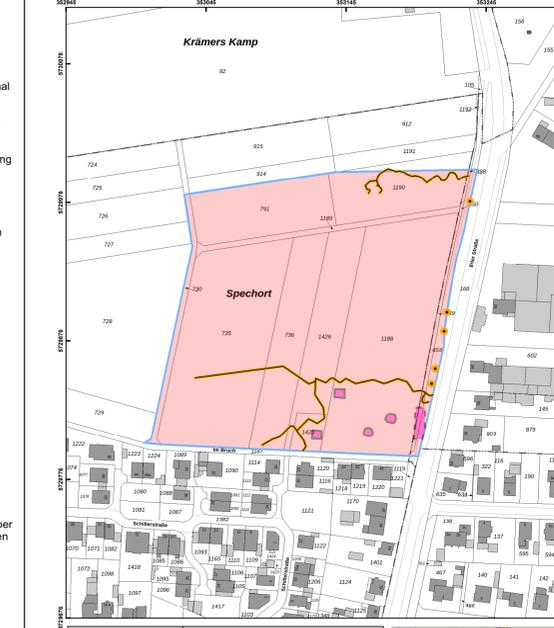
**2. KAMPFMITTEL**  
 Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäranlagen des 2. Weltkrieges (Schützenloch, Laufgraben, Stellung und militärische Anlage). Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte sowie der konkreten Verdachte empfohlen. Die Befragung der Überprüfung erfolgt über das Formular -Antrag auf Kampfmitteluntersuchung-. Sofern es nach 1945 Aufschütungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschieben. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion 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.

**3. ARTENSCHUTZ**  
 Zum Schutz von möglichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Vogelarten im Umfeld des Plangebietes - insbesondere im Bereich einer angrenzenden Brüche - ist ein Baubeginn, einschließlich Baufeldräumung 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.

**4. 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 festgesetzten First- und Traufhöhe für das jeweilige Gebäude. Es handelt sich somit nicht um die spätere, exakte Höhe der Erschließungsstraße an der Grundstücksgrenze.

**5. 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 Öffnungsrichtung eingesehen werden.

**6. ABWASSER**  
 Alle anfallenden Abwässer unterhalb der Oberkante der Erschließungsstraßen sind über eine Hebeanlage rückstausicher ins Kanalsnetz zu leiten.



Bezirksregierung Düsseldorf  
 Aktzeichen: 22-3-317036-73121  
 Maßstab: 1:2.000  
 Datum: 11.10.2021  
 Diese Karte darf nur mit der zugehörigen textlichen Stellungnahme verwendet werden.  
 Nicht relevante Objekte außerhalb des beantragten Bereichs sind ausgeblendet.

**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 (Bauzonenverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenvorordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

Baordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbaordnung 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

**1. 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 einander gebauten Doppelhäusern ist die gleiche Dachform und -neigung zu verwenden. Dachaufbauten sind innerhalb des Plangebietes grundsätzlich unzulässig.

**2. AUSSENWÄNDE**  
 Bei einander gebauten 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 und das gleiche Material geeinigt haben.

**3. DACHEINDECKUNGEN**  
 3.1 Geeignete Dächer sind mit anthrazitfarbenen, schwarzen, roten oder braunen Dachpfannen (Tonziegel) oder Dachsteinen einzudecken. Zulässig sind außerdem Dacheindeckungen zur Solarenergierzeugung.  
 3.2 Bei einander gebauten 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.

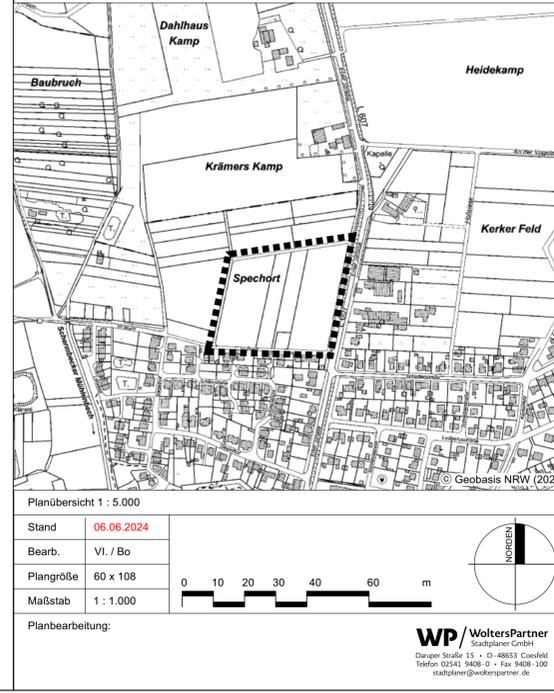
**4. STELLPLÄTZE**  
 4.1 Pro Wohneinheit sind 2 selbstständig anfahrbare Stellplätze zu errichten. Abweichend hiervon sind für Wohneinheiten bis 60 m Wohnfläche je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Ergibt sich für das jeweilige Grundstück eine ungerade Stellplatzzahl, so ist diese auf die nächste ganze Zahl aufzurunden.  
 4.2 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch sind im Bereich der im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgartenbereichen 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.

**5. 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 Vorgartenbereichen 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.: VI. / Bo  
 Plangröße: 60 x 108  
 Maßstab: 1 : 1.000  
 Planbearbeitung:  
 WP/ WoltersPartner Stadtplanung GmbH  
 Düsener Straße 15 • D-48683 Coesfeld  
 Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-100  
 stadtplan@wolterspartner.de