

Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Issum

Aufstellung des Bebauungsplanes Issum Nr. 30 –Wiesenweg/Kolpingstraße- 1. Änderung

hier: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (2) BauGB

Der Rat der Gemeinde Issum hat in seiner Sitzung am 20.06.2018 folgenden Beschluss gefasst:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Issum Nr. 30 –Wiesenweg/Kolpingstraße- 1. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB wird beschlossen.

Im Verfahren wird von

- einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- einer Umweltprüfung, § 2 Abs. 4 BauGB
- einem Umweltbericht, § 2a BauGB
- der Angabe der verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen, § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB
- der Überwachung von Umweltauswirkungen, § 4c BauGB und
- einer entsprechenden zusammenfassenden Umwelterklärung, § 10 Abs. 4 BauGB

abgesehen. Gleichzeitig wird die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Erklärung gemäß § 2 Abs. 3 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Issum Nr. 30 –Wiesenweg/Kolpingstraße- 1. Änderung wurde durch den Rat der Gemeinde Issum am 20.06.2018 gefasst.

Es wird hiermit gemäß § 2 Abs. 3 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung) vom 26.08.1999 –GV.NRW 2023, zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741) bestätigt, dass der Wortlaut des Aufstellungsbeschlusses mit dem Beschluss des Rates der Gemeinde Issum vom 20.06.2018 übereinstimmt und dass verfahrensgemäß die Bestimmungen des § 2 Abs. 1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung beachtet worden sind.

Bekanntmachungsanordnung

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Issum Nr. 30 –Wiesenweg/Kolpingstraße- 1. Änderung vom 20.06.2018 wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Gemäß § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023) in der zurzeit geltenden Fassung wird auf folgende Rechtsfolgen hingewiesen:

Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes kann gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,

c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet

oder

d) der Form- und Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Ortslage von Issum in der Gemarkung Issum. Es wird begrenzt im Süden durch die Mühlenstraße, im Westen durch den Wiesenweg bis zum Grundstück des Pumpwerks, im Norden ebenfalls durch den Wiesenweg und im Osten durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Kolpingstraße

Gleichzeitig mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wird auf die vom Rat am 20.06.2018 beschlossene Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hingewiesen, mit der den Bürgern allgemein Gelegenheit gegeben wird, sich zum Bebauungsplan zu äußern.

Der Bebauungsplan nebst Begründung liegt zu diesem Zweck in der Zeit vom 20.08.2018 bis einschließlich 21.09.2018 bei der Gemeindeverwaltung Issum, Herrlichkeit 7-9, Zimmer 111 und 112, an den Tagen von montags bis donnerstags in der Zeit von 08.30 Uhr bis 12.30 Uhr und von 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr und freitags von 08.30 Uhr bis 12.30 Uhr zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Während dieser Zeit können die vorgenannten Unterlagen ebenfalls auf der Internetseite der Gemeinde Issum unter www.issum.de/Rathaus/Bekanntmachungen eingesehen werden.

Anregungen können während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden.

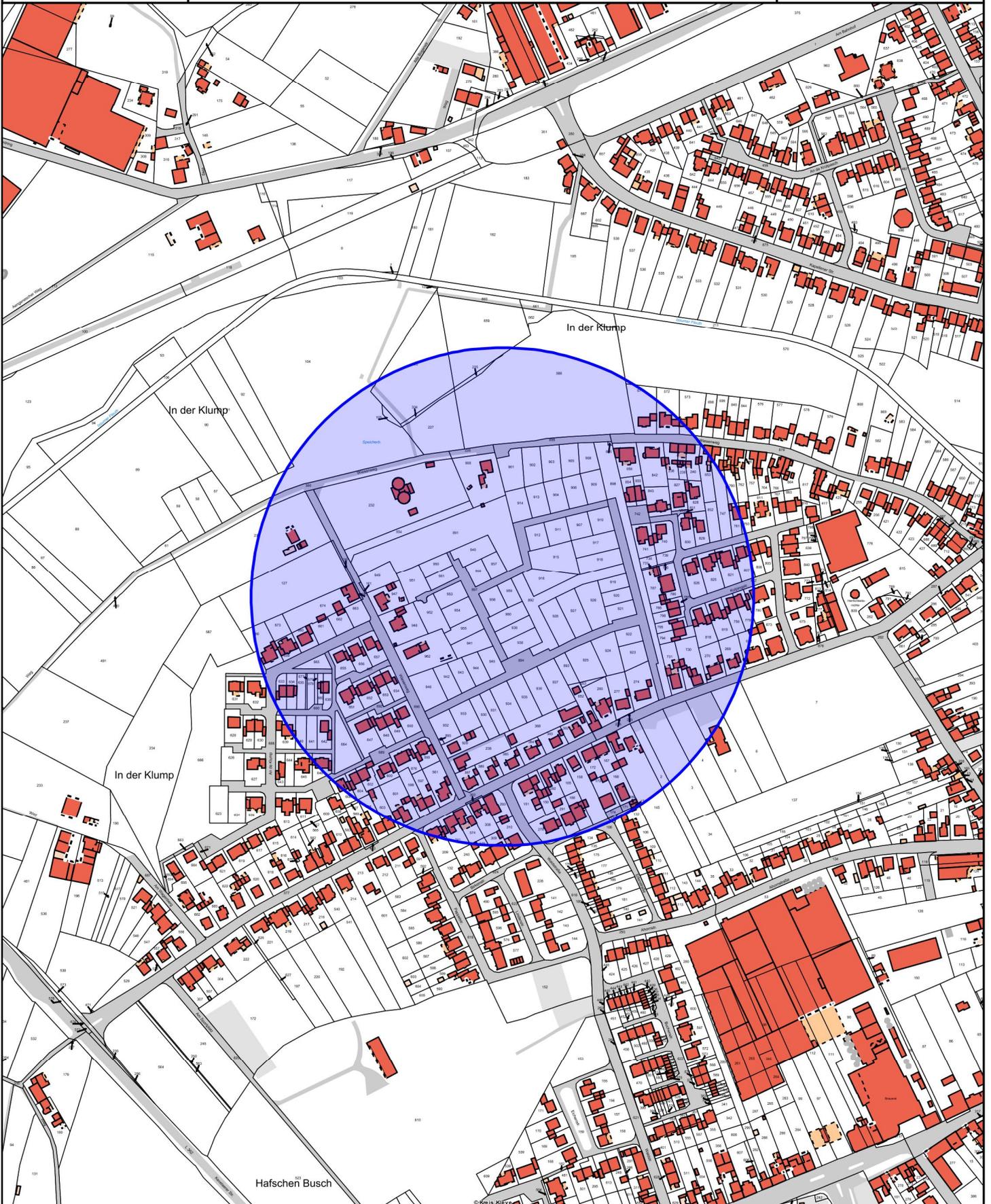
Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Zu dieser amtlichen Bekanntmachung gehören ein Übersichtsplan sowie eine verkleinerte Darstellung des Bebauungsplanes, die nachstehend abgedruckt sind.

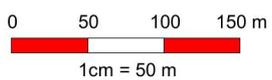
Issum, 01.08.2018
Der Bürgermeister
gez.
Brüx

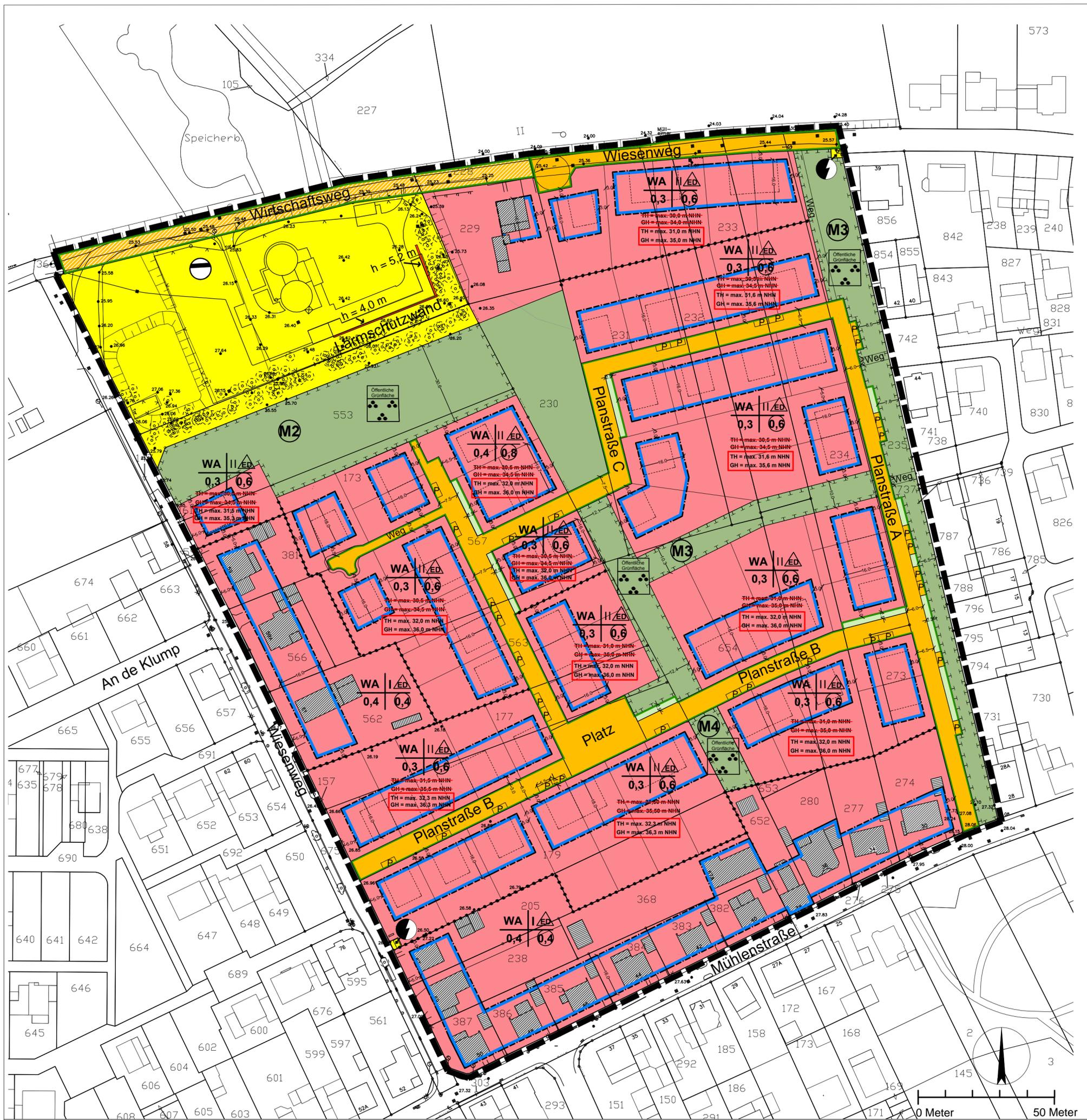


Datum: 25.07.2018



Maßstab 1 : 5.000





Planzeichenerläuterung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete (siehe textliche Festsetzungen)

2. Maß der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 GFZ 0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 I Anzahl der Vollgeschosse
 TH Traufhöhe als Höchstmaß in m NNN
 GH Gebäudehöhe als Höchstmaß in m NNN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen
 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
 Straßenbegrenzungslinie
 Straßengrün / Versickerung
 P Parkplatz

5. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
 Parkanlage

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.12 und 14 BauGB)

Versorgungsanlage
 Pumpwerk
 Trafostation

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

9. Sonstige Darstellungen

Lärmschutzwand mit Höhenangaben in m NNN
 Gebäude
 Bestehende Flurstücksgrenze
 Bestehende Flurstücksnummer

GEMEINDE ISSUM

Aufstellung des Bebauungsplanes Issum Nr. 30 –Wiesenweg/Kolpingstraße- 1. Änderung

Begründung

1. LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHES

Die Änderung betrifft den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Issum Nr.30 –Wiesenweg/Kolpingstraße-, in der Gemarkung Issum, Flur 42. Der Änderungsbereich liegt am nördlichen Rand der Ortslage Issum. Die genaue Lage im Gemeindegebiet und die Gebietsabgrenzung ergeben sich aus der Planzeichnung.

2. AUSGANGSSITUATION UND VORHANDENES PLANUNGSRECHT

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Issum ist diese Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan Issum Nr. 30 –Wiesenweg/Kolpingstraße- setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO die Trauf- und die Gebäudehöhe als Höchstmaß fest. Begründet ist diese Festsetzung mit dem Willen des Plangebers, die neue Bebauung in die benachbarte vorhandene aber zulässige Bebauung einzufügen und ein gleichmäßiges Ortsbild zu erzeugen.

3. VERFAHREN

Da im rechtskräftigen Bebauungsplan Issum Nr. 30 „Wiesenweg / Kolpingstraße“ bereits eine komplexe Festsetzung der Trauf- und Gebäudehöhe erfolgt, die das Orts- und Landschaftsbild schützen sowie die Einbindung in die Nachbarschaft sichern soll, ist durch die vorgenommene Änderung der absoluten Werte um 0,8 m bis 1,3 m nicht der Grundzug der Festsetzungen und somit nicht der Grundzug der Planung berührt.

Die Änderung des Bebauungsplans ist im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB möglich. Auf die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird daher verzichtet.

Der Änderungsentwurf soll gem. § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt werden, gleichzeitig erhalten die berührten Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, GEP UND LANDSCHAFTSPLAN

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) des Gebietsentwicklungsplanes. Der Landschaftsplan Nr. 13 "Geldern-Issum" des Kreises Kleve stellt nördlich des Wiesenwegs (außerhalb des Geltungsbereichs) das

festgesetzte Landschaftsschutzgebiet (LSG) Nr. 3.3.5 "Niers- und Fleuthniederungen" dar.

5. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Der Bebauungsplan Issum Nr. 30 „Wiesenweg / Kolpingstraße“ setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO die Trauf- und die Gebäudehöhe als Höchstmaß fest. Begründet ist diese Festsetzung mit dem Willen des Plangebers, die neue Bebauung in die benachbarte vorhandene aber zulässige Bebauung einzufügen und ein gleichmäßiges Ortsbild zu erzeugen.

Die Bebauung der Mühlenstraße bildet den Übergang in die umgebende Landschaft. Das Ortsbild soll eine aufgelockerte Einzel- und Doppelhausbebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen und einem nur gering ausgebauten und somit nicht zu hohem Dach aufweisen. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung. Die dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Issum Nr. 30 „Wiesenweg / Kolpingstraße“ benachbarten Bebauungspläne beinhalten vergleichbare Festsetzungen und legen maximale Höhen für Traufe und First bzw. Gebäudeoberkante fest.

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan Issum Nr. 30 „Wiesenweg / Kolpingstraße“ werden Festsetzungen in absoluten Metern über Normalhöhe (NHN) getroffen, um keinen Interpretationsspielraum für den unteren Bezugspunkt zuzulassen.

Da die Ausbauplanungen von Entwässerungsanlagen und Straßen noch nicht erstellt waren, wurden die festgesetzten Höhen ungefähr auf das vorhandene Gelände bezogen. Eine Traufhöhe von ca. 5,0 bis 5,2 m sollte mindestens ermöglicht werden, die maximale Gebäudehöhe wurde auf 4,0 m zusätzlich beschränkt.

Nach Fertigstellung der Entwässerungsplanung und der Straßenausbauplanung ist es notwendig, um ein ausreichendes Gefälle in den Kanälen sicherzustellen und um die Gefälle für die Verkehrsflächen so auszubilden, dass die Versickerungsflächen der Straßen eingebunden waren, die Höhe der Verkehrsfläche teilweise 0,5 bis 0,8 m über das vorhandene Gelände zu legen. Dieses war zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses so nicht vorhersehbar.

Um es für die zukünftige Bebauung möglich zu machen, die Eingangsebene barrierefrei auf die Verkehrsflächenhöhe zu beziehen, sind andere absolute Höhen erforderlich. Anderenfalls müssten die Gebäude entweder entsprechend tiefer als die Verkehrsfläche liegen oder die zweigeschossige Bauweise wäre nur mit erheblichen Dachschrägen im zweiten Geschoss zu erreichen.

Das entspricht nicht dem Planungsziel. Festgelegt werden sollte eine harmonische Beziehung von Trauf- und Gebäudehöhe mit konventioneller zweigeschossiger Bauweise, die sich auf die das Baugebiet gliedernde Verkehrsfläche bezieht. Die Festsetzung der absoluten Höhe ist aus Gründen der rechtlichen Bestimmtheit und Eindeutigkeit erfolgt, nicht um eine strikte Höhenbegrenzung aus Gründen des Ortsbild- oder Landschaftsbildschutzes. Die Festsetzungssystematik mit der Traufhöhe und maximal 4 m höherer Gebäudehöhe ist für das Ortsbild prägender und daher unbedingt beizubehalten.

Die Festsetzung der maximalen First- und Traufhöhen soll geändert werden, um, bezogen auf die Erschließungsflächen, eine homogene Bauhöhenstruktur zu erzielen.

Daher soll nun eine Traufhöhe von maximal 5,5 m über Verkehrsfläche festgesetzt werden, damit Vollgeschosse ohne Dachschrägen möglich werden. Die maximale

Gebäudehöhe darf weiterhin höchstens 4,0 m mehr als die Traufhöhe betragen. Diese Änderung führt dazu, dass die festgesetzten absoluten (auf das vorhandene Gebäude bezogenen) Höhen im Mittel 0,8 m bis 1,3 m über den bisherigen Werten liegen. Die Festsetzungen liegen jedoch weiterhin im Bereich der in den benachbarten Baugebieten gebauten oder zulässigen Werte.

Das Ziel des harmonisch angepassten Orts- und Landschaftsbilds wird weiterhin erreicht.

6. EINGRIFFE IN NATUR, BODEN UND LANDSCHAFT UND AUSGLEICHSGEDELUNG

Durch die geplante Bebauungsplanänderung erfolgt kein Eingriff in Natur, Boden und Landschaft, sodass keine Ausgleichsregelungen erforderlich sind.

7. ARTENSCHUTZ

Im Rahmen des § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG sind keine planungsrelevanten Arten betroffen.

8. Kosten und Finanzierung

Bei Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Issum keine Kosten.

Issum, 25.07.2018

Der Bürgermeister



Brux