Gemeinde Issum

Bebauungsplan Issum-Sevelen Nr. 25 -Am Büllenhof-
- ENTWURF -

Gemarkung Sevelen: Flur 10, Flurstücke 645 und 252 (tw., Straßenfläche)

Maßstab 1 : 500/ 1 : 15.000

Planzeichnung i.M. 1 : 500

Übersichtsplan i.M. 1 : 15.000

Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (WA)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl

II — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK baul. Anlagen max. 38,20 m ü. NHN — Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß: Oberkante (OK) baulicher Anlagen maximal in m über NHN

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

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenzen — überbaubare Flächen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

Wohnweg — Wohnweg (Planstraßen A-C)

P — öffentliche Parkfläche (gemäß Straßenausbauplanung)

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Zweckbestimmung Abfall (Sammelstelle für Abfallgefäße am Abfuhrtag)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB)

Anpflanzen von Bäumen — Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 25 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

10,00 — Bemaßung

40° — Winkel

645 — Grenze vorhandener Flurstücke und Flurstücksnummer

28,4 — Höhenpunkte in m ü. NHN

27,9 — sonstige Vermaßungen

Baumstandorte im Geltungsbereich und in den Geltungsbereich hineinkragende Baumkronen mit Traufbereiche gemäß Vermessung

öffentliche Stellplätze mit Baumstandorten (gem. Ausbauplanung 08/2018)

Abfallsammelstelle (gem. Ausbauplanung 08/2018)

A - Mast (Rückbau)

Wendekreis (Radius 6 m); Wendeanlage gem. Bild 59 RASt 06

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Issum ist auf Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634) Gl.-Nr.: 213-1
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786), Gl.-Nr.: 213-1-2
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58 ... 04.05.2017 S. 1057) Gl.-Nr. 213-1-6
- der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) - vom 21. Juli 2018 (GV NRW Nr. 19 vom 03.08.2018 S. 421), Gl.-Nr.: 232 GÜLTIG ab 01.01.2019
- des Wasserhaushaltsgesetzes - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - WHG - vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2585; ... 18.07.2017 S. 2771), Gl.-Nr.: 753-1
- des Landeswassergesetzes - Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen - LWG - vom 08. Juli 2016 (GV. NRW Nr. 22 vom 15.07.2016 S. 559; 15.11.2016 S. 934) Gl. Nr.: 77
- des Bundesnaturschutzgesetzes - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - BNatSchG - vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2542 ... 15.09.2017 S. 3434) - Gl.-Nr.: 791-9
- des Landesnaturschutzgesetzes - Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen - LNatSchG NRW - vom 15. November 2016 (GV. NRW. Nr. 34 vom 24.11.2016 S. 934) Gl.-Nr.: 791
- der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Gemeindeordnung - GO NRW) - vom 14. Juli 1994 (GV 1994 S. 666 ... 23.01.2018 S. 90) Gl.-Nr.: 2023

Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise

1. Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

2. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus und maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 bis 20 BauNVO)

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens baulicher Anlagen nicht höher als 29,70 m ü. NHN und nicht tiefer als 29,40 m ü. NHN liegen.

3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA gilt als die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen - OK - das Maß von der Bezugsebene Normalhöhennull (NHN; DHHN 2016) bis zum oberen Abschluss des Daches (einschließlich Aufkantungen). Die festgesetzte Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen darf durch Kamine, Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie und Lüftungsanlagen um bis zu 1,5 m überschritten werden. Die jeweils zulässige Oberkante baulicher Anlagen ergibt sich aus der Planzeichnung in Verbindung mit der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 19, 21a und 23 BauNVO)

4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist ein Vortreten vor die Baugrenze um maximal 0,50 m für folgende Gebäudeteile zulässig, sofern die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie nicht überschritten wird: Fassadengliederungen, Wintergärten, Windfänge, Wandpfeiler, Fensterbänke, Erker, Schaukästen, Treppenanlagen, Vordächer, überdachte oder unüberdachte Freisitze, Balkone, Beleuchtungskörper. Diese Regelung findet keine Anwendung, wenn sicherheits-/verkehrstechnische Belange dem entgegenstehen.

5. Vertikale Gliederung von Baugebieten nach Geschossen (§ 9 Abs. 3 S. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO)

5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Wohnungen oder Wohnräume zum dauernden Aufenthalt in Kellergeschossen unzulässig.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Garagen, Carports (=offene Garagen) und Stellplätze oberirdisch innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA dürfen die über die Planstraße C (öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Wohnweg) erschlossenen Baugrundstücke die Garagenzufahrten ausschließlich über diese Planstraße anlegen.

6.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA müssen Garagen und Carports einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der das jeweilige Baugrundstück erschließenden Erschließungsstraße einhalten.

7. Flächen für Nebenanlagen i.V.m. mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 i.V.m. Nr. 20 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

7.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen, jedoch nicht in der umgrenzten Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, zulässig.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

8.1 In das Allgemeine Wohngebiet WA von außen hineinragender Baumbestand ist dauerhaft vor Beeinträchtigungen des Stamm-, Wurzel- und Kronentraufbereiches zu schützen. Bodenauf-/ und Bodenabträge, Baustelleneinrichtungsflächen etc. dürfen nicht näher als 2,5 m an den Stammfuß heranreichen. Es gilt das Nachbarrechtsgesetz NRW.
Pflegeschnitte bzw. eine Aufastung der in die umgrenzte Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, hineinragenden Kronentraufbereiche angrenzender, außerhalb des Geltungsbereichs befindlicher Laubbäume sind nur nach Abstimmung mit den betroffenen Flurstückseigentümern zulässig.

8.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind private Stellplätze, Zugänge, Wegeverbindungen, Zufahrten und Grundflächen/Standplätze für Mülltonnen/Abfallgefäße nur in wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Schotter-, Kies- oder Sandmaterialien, Pflaster mit Rasenfuge oder Öko-Drainpflaster zulässig.

8.3 Innerhalb der Planstraße B (öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Wohnweg) ist an den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen die Anpflanzung von kleinkronigen Laubbäumen einer Art aus nachstehender Auswahlliste innerhalb von mindestens 4 m² großen Baumscheiben oder Pflanzbeeten vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzung hat fachgerecht unter Berücksichtigung der Einbringung entsprechenden Bodensubstrats sowie ausreichender Belüftung/Regenwasserversickerung zu erfolgen. Die Bäume sind gegen Überfahrung/Schäden im Wurzel-/Stammbereich zu schützen (z.B. Baumbügel oder überfahrbare Baumscheiben). Es sind aus der Auswahlliste folgende Hochstämme einer Art in der Qualität, 3x verpflanzt mit Drahtballierung, STU 18-20 cm zu verwenden:

Feldahorn (*Acer campestre `Elsrijk`*) — Spitzahorn (*Acer platanoides `Cleveland`*)
Hainbuche (*Carpinus betulus `Frans Fontaine`*) — Apfeldorn (*Crataegus carrierei*)
Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia `Brouwers`*)
Nicht fruchtende Wildirne (*Pyrus calleryana `Chanticleer`*)

Die Pflanzbeete sind als Rasen/Wiese auszubilden oder mit Bodendeckern (Qualität 2x verpflanzte Sträucher) der folgenden Arten dauerhaft zu begrünen:

Kriechspindel (*Euonymus fortunei*) — Böschungsmyrte (*Lonicera pileata*)
Heckenmyrte (*Lonicera nitida `Maigrün`*) — Bodendecker-Rose (*Rosa `Sommerwind`*)
Zwerg-Spiere *(Spirea decumbens)* — Niedrige Kranzspiere (*Stephanandra incisa*)
Kriechender Fingerstrauch (*Potentilla `Goldteppich`*)
Balkan-Storchschnabel (*Geranium macrorrhizum* (auch in Sorten))

8.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist der nicht überbaubare Freiflächenanteil von mindestens 40 % mit natürlichen Elementen und Strukturen dauerhaft zu begrünen. Mindestens 15 % dieser Flächen sind mit standortgerechten und einheimischen Sträuchern (auch Bäume II. Ordnung) zu bepflanzen. Für Vorgärten gelten darüber hinaus die unter 9.1. dargelegten Festsetzungen.
Die folgende Auswahlliste führt geeignete Baum- und Straucharten für eine naturnahe Bepflanzung von Gärten auf. Obstbäume sind in der Qualität Hochstamm zu pflanzen.

Feldahorn (*Acer campestre*) — Hainbuche (*Carpinus betulus*) — Hängebirke (*Betula pendula*)
Holzapfel (*Malus sylvestris*) — Holzbirne (*Pyrus pyraster*) — Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Speierling (*Sorbus domestica*) — Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
Eberesche var. Essbare Eberesche (*Sorbus aucuparia var. Edulis)*

Kornelkirsche (*Cornus mas*) — Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*) — Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) — Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*) — Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum)*
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) — *Schlehe (Prunus spinosa)*
Hundsrose (*Rosa canina*) — Salweide (*Salix caprea*)
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*) — *Obst:* Apfel, Birne, Kirsche, Mispel, Pflaume, Quitte - alle Sorten (auch regionaltypische)

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Örtlichen Bauvorschriften (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 89 BauO NRW)

9.1 Vorgartenflächen (als Teil des Freiflächenanteils eines Baugrundstücks im Allgemeinen Wohngebiet WA) sind gärtnerisch mindestens als Kombination bestehend aus Rasen-/Wiesen-/Staudenflächen unter Verwendung einheimischer und standortgerechter Laubgehölze (Auswahlliste gemäß 8.4) zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Standort- und Sortenauswahl sind auf die Platzverhältnisse abzustimmen. Das Einbringen von Natursteinen z.B. in Form einzelner Findlinge oder flächenmäßig begrenzter Kies-/ Schotterflächen als Standort für trockenheitsliebende Pflanzen auf max. 15 % der Vorgartenflächen ist zulässig. Das Einbringen von Folien und Vliesmaterialien zur Bodenabdichtung ist unzulässig.
(Definition: Ein Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie der das Baugrundstück erschließenden Planstraße (öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Wohnweg) und der vorderen Baufluchtlinie in der kompletten Breite des Baugrundstücks), i.d.R. 3 bis 5 m zu der erschließenden Planstraße, sofern kein dem Hauptgebäude vorgelagerter Wohngarten besteht. Nicht zu Vorgartenflächen zählen die in Festsetzung 8.2 bezeichneten Anlagen.

10. Höhenlage der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 3 BauGB)

10.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist die Höhenlage der Baugrundstücke an die Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Wohnweg (Planstraßen A-C) anzupassen. Die Ausbauhöhen sind bei der Gemeinde Issum vor Baubeginn schriftlich zu erfragen.

11. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

11.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind zusammenhängende Hauseinheiten (Doppelhäuser) und zusammenhängende Garagen/Carports mit identischer Höhenlage der Gebäude, Dachform und Dachneigung auszuführen. Sie sind bei Fassaden- und Dachflächen in Material und Farbe einander anzugleichen.

11.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind für Wohngebäude mit maximal zwei Vollgeschossen Sattel-, Walm- oder Krüppelwalm-, Zelt- sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 20° - 45° sowie Flachdächer mit einer Neigung kleiner gleich 10° zulässig.

11.3 Gauben sind im Allgemeinen Wohngebiet WA nur in einem bestimmten Verhältnis (maximal 2/3 der jeweiligen Hausseite) zur Dachfläche zulässig. Der Mindestabstand zum Dachrand muss 1,50 m betragen.

11.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Wintergärten zulässig, sie müssen sich dem Hauptbaukörper unterordnen und innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen liegen.

11.5 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die Einfriedigungen der Vorgärten an der Straßenbegrenzungslinie nur mittels Rasenkantensteinen zugelassen.

11.6 Als Einfriedigungen der Hausgärten sind im Allgemeinen Wohngebiet WA ausschließlich geschnittene Hecken (im Endzustand max. 1,0 m breit und max. 2,0 m hoch; möglich auch mit Unterbrechung durch Gabionen als gestalterisches Element, dann aber nur auf einer Länge von maximal 3,0 m) aus Gehölzen gemäß der beigefügten Pflanzliste, nach Bedarf auch in Verbindung mit einem auf der Baugrundstückinnenseite positionierten maximal 1,80 m hohen Zaun zugelassen. Wünschen beide Nachbarn eine Einfriedigung, dann sind die Hecken, nach Bedarf auch in Verbindung mit einem maximal 1,60 m hohen Zaun, zwischen den Baugrundstücken auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze ohne Einhaltung von Abstandsflächen nach dem Nachbarrechtsgesetz zu pflanzen/positionieren, soweit beide Nachbarn hiermit einverstanden sind. Im Übrigen gilt das Nachbarrechtsgesetz.

Hainbuche (*Carpinus betulus*) — Feldahorn (*Acer campestre*)
Eingriff. Weißdorn (*Crataegus monogyna*) — Gew. Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) — Buche (*Fagus sylvatica*)

11.7 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Mülltonnen/Abfallgefäße in Vorgärten nur zulässig, wenn für den jeweiligen Standplatz ein ausreichender Sitzschutz durch Abpflanzungen, Holzblenden und begrünte Rankgerüste oder durch feste Schränke vorgesehen wird.

2. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

(1) Der gesamte Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB gekennzeichnet als Flächen, unter denen der Bergbau umgeht.

3. Hinweise

(1) Vor Beginn der Bauarbeiten ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der Linksniederrheinischen Entwässerungs-Genossenschaft (LINEG) zu erfragen.

(2) Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien o.ä.) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung der Gemeinde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Augustusring 3 in 46509 Xanten, Tel. 02801 - 776290 anzuzeigen und die Entdeckung drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

(3) Der Geltungsbereich befindet sich in der Erdbebenzone 0, der Untergrundklasse T sowie der Untergrundklasse C gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (DIN EN 1998-1/NA: 2011-01; abrufbar unter www.gfz-potsdam.de/din4149_erdbebenzonenabfrage/).

(4) Derzeit kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Eine Überprüfung des Geltungsbereichs durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf ist spätestens vor Baubeginn durchzuführen. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

(5) Es liegt ein Gutachten zur Boden- und Baugrunduntersuchung mit Stand 22.06.2018, Dipl.-Geol. Veronika Steinberg, Grefrath, i.S. einer orientierenden Untersuchung mit der Empfehlung, auf Keller zu verzichten, vor. Details sind dem Gutachten zu entnehmen. Sollten abweichend von der Empfehlung unterkellerte Gebäude errichtet werden, sind die notwendigen Nachweise zur Gründung und Schutzmaßnahmen infolge des geringen Grundwasserflurabstands im Zuge des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens durch den Bauherrn beizubringen. Für jedes Baugrundstück/Gebäude wird eine eigene Baugrunderkundung empfohlen.

(6) Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Wohnweg (Planstraßen A-C) anfallende, gering belastete Niederschlagswasser wird gemäß vorliegender Entwässerungsplanung gesammelt und über Regenwasserkanal abgeleitet.
Alle privaten Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet WA sollen gemäß vorliegender Entwässerungsplanung (Stand 23.08.2018 Ingenieurbüro Stewering) sowohl einen Schmutzwasser- als auch Regenwasser-Grundstücksanschluss DN 150 erhalten. Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücksflächen ist möglich, sofern die Vorgaben des Arbeitsblatts DWA-A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (Stand April 2005) berücksichtigt werden. Mögliche Auflagen und Genehmigungen für die Versickerung von Niederschlagswasser sind ortsspezifisch und mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Kleve abzustimmen.

(7) Es wird darauf hingewiesen, dass für den Einbau von sekundären Baustoffen (Aschen, Schlacken, aufbereiteten Bauschutt, RCL-Material, umgelagerte Böden o.a.), auch unterhalb einer wasserundurchlässigen Abdeckung, zuvor eine separate wasserrechtliche Erlaubnis des Kreises Kleve einzuholen ist.

(8) Außerhalb des Geltungsbereichs gelegene Bäume, die in die Planstraße A (öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Wohnweg) hineinragen, müssen hinsichtlich ihres Lichtraumprofils geprüft werden. Ggf. erforderliche Kronenschnitte sind fachgerecht nach Abstimmung mit den betroffenen Flurstückseigentümern vorzunehmen.

(9) Es gilt § 20 Abs. 4 LNatSchG NRW. Die Festsetzungen des Landschaftsplans treten mit dem Inkrafttreten des B-Plans Nr. 25 der Gemeinde Issum außer Kraft, soweit der nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zu beteiligende Träger der Landschaftsplanung nicht widersprochen hat.

(10) Zum Bebauungsplan Nr. 25 wurde kein Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung und keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Unabhängig davon sind die Umweltfolgen bezogen auf die Schutzgüter zusammenfassend in der Begründung dargestellt. Es wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit folgendem Ergebnis erstellt: Der Planungsraum weist aufgrund seiner Siedlungsrandlage und seinen anthropogen bedingten Störungen keine Habitatstrukturen auf, die für planungsrelevante Tierarten einen geeigneten Lebensraum darstellen können. Eine weitergehende artenschutzrechtliche Betrachtung der Stufe II ist daher nicht notwendig. Eine Prüfung der Voraussetzungen einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG kann entfallen.

(11) Soweit in den textlichen Festsetzungen auf technische Regelwerke, Erlasse, DIN-Normen, VDI-Richtlinien, Richtlinien anderer Art sowie sonstige Vorschriften Bezug genommen wird, können diese bei der Gemeinde Issum, Rathaus, Fachbereich 2 - Planen, Bauen, Wohnen und Grünfläche, Herrlichkeit 7-9 in 47661 Issum, an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Der Rat der Gemeinde Issum hat in seiner Sitzung am .....2018 den Beschluss zur Aufstellung gefasst. Der Beschluss des Rates ist am .....2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Auslegung

Der Rat der Gemeinde Issum hat in seiner Sitzung am .....2018 den Bebauungsplanentwurf mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am .....2018 wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom .....2018 bis einschließlich .....2018 öffentlich ausgelegt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom .....2018 durchgeführt.

Issum, den ..... Der Bürgermeister

.....
Brüx

Bekanntmachung / In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Rates der Gemeinde Issum vom ..... wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Issum, den ..... Der Bürgermeister

.....
Brüx

Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und Hinweisen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Issum vom ..... überein.
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Issum, den ..... Der Bürgermeister

.....
Brüx

Plangrundlage

Die Plangrundlage dieses Bebauungsplans stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis und der Örtlichkeit überein. Die geometrische Eindeutigkeit wird bescheinigt.

Stand der Katasterkarte: .....
Geldern, den .....

ObVI Dipl.-Ing. Hubertus Kleinbielen .....
Kleinbielen

Planerstellung

Ingenieur- und Planungsbüro LÄNGE GbR
Carl-Heschen-Straße 12 · 47661 Moers
Tel.: 02841 / 79505 · Fax: 02841 / 79505
info@langegbr.de · www.langegbr.de
Dipl.-Ing. Wolfgang Kerstan · Dipl.-Ing. Gregor Stanislowski

Büro für
Infrastrukturplanung und Vermessung · Projektentwicklung · Wildtiökologie
Landschaftsplanung · Landschaftspflegerische Begleitplanung · Naturschutzmanagement
Bestandsmanagement · Landschaftsökologie · Frühbetreuung
Grünordnungsplanung · Grünordnerische Fachbeiträge · Grünordnerische Begleitplanung · Grünordnerische Fachbauleitung · Wasserwirtschaft

Moers, den ....
Müller (S91244)

Bebauungsplan Issum-Sevelen Nr. 25
-Am Büllenhof-
der Gemeinde Issum
- ENTWURF -
Stand: August 2018