

## **Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Issum**

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

Der Rat der Gemeinde Issum hat in seiner Sitzung am 04.12.2018 folgenden Beschluss gefasst:

Der Bebauungsplan Issum Nr. 30 –Wiesenweg/Kolpingstraße- 1. Änderung wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) als Satzung und die Begründung zum Bebauungsplan vom 25.07.2018 im Sinne von § 3 Abs. 2 BauGB (Entwurfsbegründung) gemäß § 9 Abs. 8 BauGB als Entscheidungsbegründung beschlossen.

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

Der Satzungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Issum Nr. 30 – Wiesenweg/Kolpingstraße- 1. Änderung wurde durch den Rat der Gemeinde Issum am 04.12.2018 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 VO vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741) bestätigt, dass der Wortlaut des Satzungsbeschlusses mit dem Beschluss des Rates der Gemeinde Issum vom 04.12.2018 übereinstimmt und dass verfahrensgemäß die Bestimmungen des § 2 Abs. 1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung beachtet worden sind.

### **Bekanntmachungsanordnung**

Der Satzungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Issum Nr. 30 – Wiesenweg/Kolpingstraße- 1. Änderung vom 04.12.2018 wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Auf die Vorschrift des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 3 und Abs. 4 des Baugesetzbuches über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 BauGB).

Gemäß § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW 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,

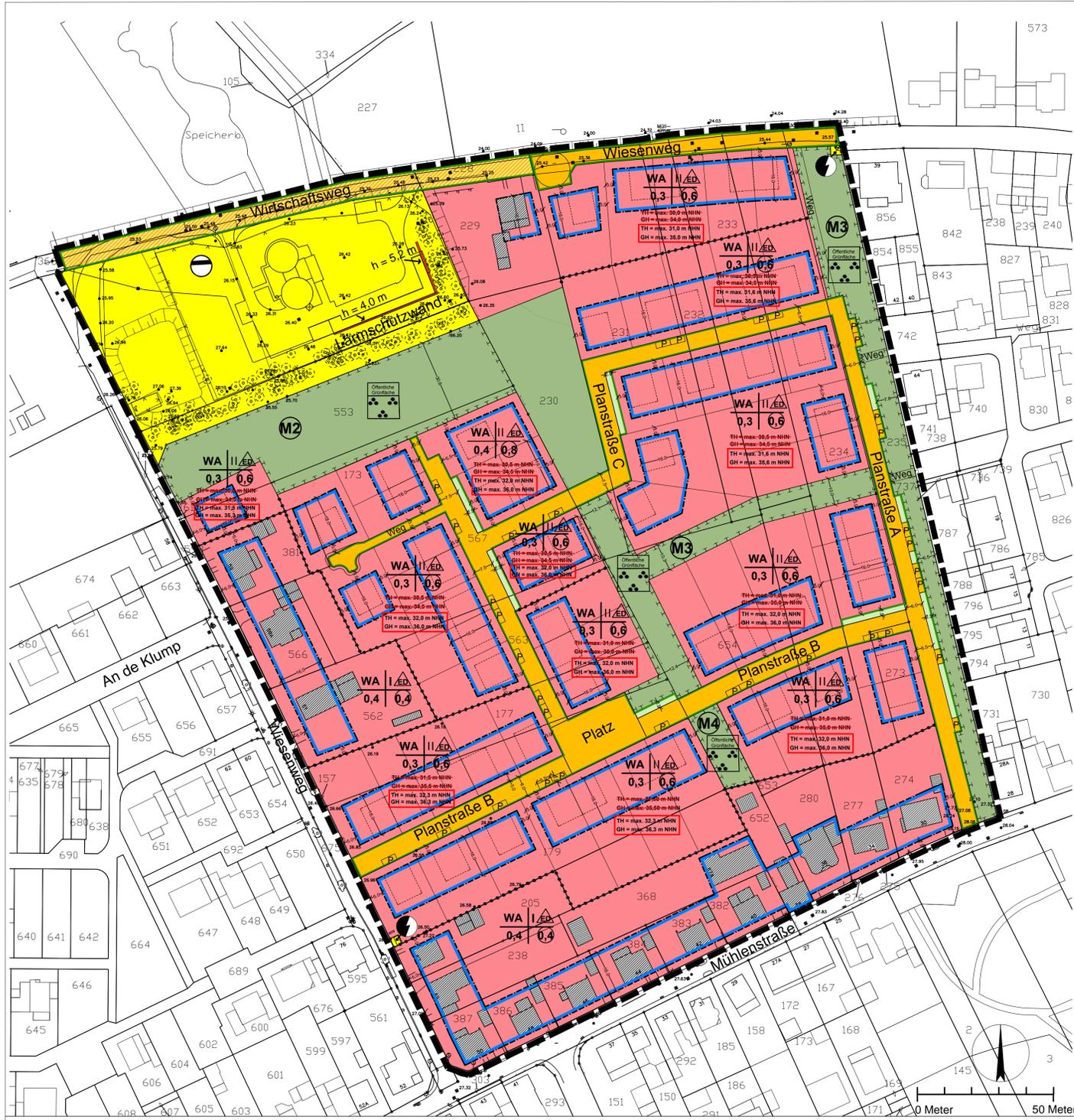
- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss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

Der Bebauungsplan und die Begründung können ab sofort im Rathaus der Gemeinde Issum, Herrlichkeit 7-9, Zimmer 111 und 112 (Bauamt) an den Werktagen – montags bis donnerstags von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr und von 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr sowie freitags von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr – von jedermann eingesehen werden. Über den Inhalt des Planes und der Begründung wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Während dieser Zeit können die vorgenannten Unterlagen ebenfalls auf der Internetseite der Gemeinde Issum unter [www.issum.de/Rathaus/Bekanntmachungen](http://www.issum.de/Rathaus/Bekanntmachungen) eingesehen werden.

Issum, 05.12.2018  
Der Bürgermeister  
gez.  
Brüx



### Planzeichenerläuterung

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

WA	Allgemeine Wohngebiete (siehe textliche Festsetzungen)
----	--
- 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 NHN
GH	Gebäudehöhe als Höchstmaß in m NHN
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 

	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
- Verkehrsflächen**

	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßengrün / Versickerung
	Parkplatz
- Grünflächen** (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
 

	Öffentliche Grünfläche
	Parkanlage
- 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
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft**

	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
--	---
- Sonstige Planzeichen**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Lärmschutzwand mit Höhenangaben in m NHN
- Sonstige Darstellungen**

	Gebäude
	Bestehende Flurstücksgrenze
	Bestehende Flurstücknummer

### Textliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)**  
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteile des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen (gem. § 16 Abs. 3 i.V.m. § 18 BauNVO)**  
Die Überschreitung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen, insbesondere durch technische Einrichtungen und Dachaufbauten, kann ausnahmsweise bis 1,5 m zugelassen werden. Derartige Aufbauten müssen von der Traufkante bzw. Außenwand mindestens 0,75 m zurücktreten.
- Stellplätze und Garagen (gem. § 12 Abs.6 BauNVO)**  
Im Bebauungsplan sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im seitlichen Grenzabstand (auch außerhalb der überbaubaren Fläche) zulässig.
- Nebenanlagen (gem. § 14 Abs.1 Satz 3 i.V.m. § 23 Abs.5 BauNVO)**  
Im Bebauungsplan sind oberirdischen Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen dürfen Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO in der Summe ihrer Grundflächen 4 % des Baugrundstücks und maximal 20 m² nicht überschreiten.
- Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
Die Zeichnerisch mit Lage und Höhe festgesetzte Schallschutzwand ist anlagenseitig schallabsorbierend und mit einem Flächengewicht von mindestens 10 kg/m² oder einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens RW=25 dB(A) auszuführen.
- Anpflanzung von Straßenbäumen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
Innerhalb der inneren Erschließungsstraßen hat die Anpflanzung von insgesamt 22 standortgerechten Straßenbäumen mit der Pflanzqualität „Hochstamm, Stammumfang 20 bis 25 cm“ entsprechen der als Anlage beigefügten Artenliste 1 zu erfolgen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - Anlage eines Streuobstbestandes (M2)**  
Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Maßnahmenfläche M2 ist eine Streuobstwiese mit 15 Obstbäumen (Hochstamm) verschiedener alter Obstarten- und -sorten anzulegen. Die Mischung der Arten Apfel, Birne, Pflaume und Kirsche sollte respektive 50%, 20%, 15% und 15% betragen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.
  - Anlage eines lückigen Gehölzbestandes (M3)**  
Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Maßnahmenflächen M3 ist ein lückiger Gehölzbestand (min. 50 % der Fläche) aus standortgerechten, heimischen Baum- und Straucharten entsprechen der als Anlage beigefügten Artenliste 2 mit den darin enthaltenen Pflanzqualitäten zu pflanzen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Pflanzabstand 1x1m, Pflanzstreifen und Saumbereiche sind mit der Saatgutmischung für Extensivrasen DSV 850 einzusäen.
  - Anlage eines geschlossenen Gehölzbestandes (M4)**  
Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Maßnahmenfläche M4 ist eine Anpflanzung eines geschlossenen Gehölzbestandes aus standortgerechten, heimischen Baum- und Straucharten entsprechen der als Anlage beigefügten Artenliste 2 mit den darin enthaltenen Pflanzqualitäten zu pflanzen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Pflanzabstand 1x1m, Pflanzstreifen und Saumbereiche sind mit der Saatgutmischung für Extensivrasen DSV 850 einzusäen.
- Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)**  
Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden die unter den Ziffern 6. und 7. der textlichen Festsetzungen festgesetzten Anpflanzungen auf öffentlichen Verkehrsflächen und den öffentlichen Grünflächen sowie die Anlage einer Ackerbrache durch Selbstbegrünung von 7428 m² auf der externen Kompensationsfläche „Am Römerhorf“ - Gemarkung Issum, Flur 3, Flurstück 16 und Flur 4 Flurstück 55 (jeweils teilweise) - als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen den folgenden Flurstücken zugeordnet:  
Gemarkung Issum, Flur 26, Flurstücke 173, 177, 178, 179, 563 und 567 jeweils vollständig sowie Flurstücke 205, 381 und 553 jeweils teilweise;  
Gemarkung Issum, Flur 42, Flurstücke 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 278, 279, und 654 jeweils vollständig.  
Die Einzelheiten über die Art und Weise sowie die Höhe der Kostenersatzbeiträge werden sich aus der noch zu verabschiedenden Satzung über die Erhebung von Kostenersatzbeiträgen in Verbindung mit dem Bebauungsplan Issum Nr. 30 - Wiesenweg/Kolpingstraße - ergeben.

### HINWEISE

- Kampfmittel**  
Gemäß Erkenntnis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Der Bebauungsplan ist daher nach § 9 Abs. 5 BauGB als Fläche gekennzeichnet, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Es wird empfohlen, vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
- Bodendenkmalpflege**  
Durch Bodenbewegungen auftretende, archaische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischer und pflanzlicher Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 dem LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland oder der Unteren Denkmalbehörde des Kreises Kleve unmittelbar zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Besonders zu beachten sind die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW.
- Grundwasserstand**  
Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.
- Bergbau**  
Unter dem Plangebiet kann Bergbau umgehen.

### Anlage

#### Artenliste 1 für die Anpflanzung von Straßenbäumen

Artenliste 1a im Innenbereich (klein- bis mittelkronige Varianten)

Botanischer Name	Deutscher Name	Pflanzqualität
Acer platanoides	Spitzahorn	Hochstamm STU: 20 - 25
Acer rubrum	Rotahorn	Hochstamm STU: 20 - 25
Carpinus betulus	Hainbuche	Hochstamm STU: 20 - 25
Crataegus laevigata	Rotdorn	Hochstamm STU: 20 - 25
Fraxinus excelsior	Esche	Hochstamm STU: 20 - 25
Sorbus aria	Mehlbeere	Hochstamm STU: 20 - 25

#### Artenliste 1b, an der Planstraße an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches (mittel- bis großkronige Varianten)

Botanischer Name	Deutscher Name	Pflanzqualität
Acer platanoides	Spitzahorn	Hochstamm STU: 20 - 25
Fraxinus excelsior	Esche	Hochstamm STU: 20 - 25
Quercus robur	Stieleiche	Hochstamm STU: 20 - 25

#### Artenliste 2 für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Botanischer Name	Deutscher Name	Pflanzqualität
Acer campestre	Feldahorn	I. Heister 1x v. 100-125
Alnus glutinosa	Schwarzalpe	I. Heister 1x v. 100-150
Carpinus betulus	Hainbuche	I. Heister 1x v. 100-150
Cornus mas	Kornelkirsche	I. Str. 1x v. 60-100
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	I. Str. 1x v. 60-100
Corylus avellana	Hasel	I. Str. 1x v. 60-100
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn	I. Str. 1x v. 60-100
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	I. Str. 1x v. 60-100
Fraxinus excelsior	Esche	Hst. 2 x v. STU 10-12
Ligustrum vulgare	Gemeine Reinweide	I. Str. 1x v. 60-100
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	I. Str. 1x v. 60-100
Populus tremula	Espe	I. Heister 1x v. 100-150
Prunus avium	Vogel-Kirsche	I. Heister 1x v. 100-150
Prunus spinosa	Schlehe	I. Str. 1x v. 60-100
Quercus robur	Stieleiche	I. Heister 1x v. 100-150
Rhamnus frangula	Faulbaum	I. Strauch 1x v. 60-100
Rosa canina	Hundsrose	I. Strauch 1x v. 60-100
Salix aurita	Oehrchenweide	I. Str. 1x v. 60-100
Salix caprea	Salweide	I. Str. 1x v. 60-100
Salix cinerea	Grauweide	I. Str. 1x v. 60-100
Salix viminalis	Hanfweide	I. Str. 1x v. 60-100
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	I. Str. 1x v. 60-100
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball	I. Str. 1x v. 60-100

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baubauordnungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).  
Bauplanungsordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz am 20.05.2014 (GV NRW S. 294).  
Soweit in den Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke, DIN-Normen, VDI-Richtlinien oder Richtlinien anderer Art, können diese bei der Gemeinde Issum, Bauamt zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

### Verfahrensvermerke zur 1. Änderung

**Aufstellung**  
Der Rat der Gemeinde Issum hat in seiner Sitzung am 20.06.2018 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung gefasst. Der Beschluss des Rates ist am 10.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

**Auslegung**  
Der Rat der Gemeinde Issum hat in seiner Sitzung am 20.06.2018 die 1. Änderung mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 10.08.2018 wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.08.2018 bis einschließlich 21.09.2018 öffentlich ausgelegt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.08.2018 durchgeführt.

Issum, den ...  
Der Bürgermeister  
Brux

**Abwägung und Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Issum hat in seiner Sitzung am 04.12.2018 über die vorgebrachten Stellungnahmen entschieden, den Satzungsbeschluss zur 1. Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO 1990 sowie § 7 GO NRW gefasst und die Satzungsgründung zur 1. Änderung gebilligt.

Issum, den ...  
Der Bürgermeister  
Schriftführer  
Brux

**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  
Brux

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

Issum, den ...  
Der Bürgermeister  
Brux

**Plangrundlage**  
Die Plangrundlage dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis und der Örtlichkeit überein. Stand der Katasterkarte: ...  
Geldern, den ...

Dipl.-Ing. Werner Hax -ÖbVl-  
Hax

**Planerstellung**  
ARCHITEKT  
TURSTADT | NAMERLA | GRUSS-RINCK | WEGMANN + PARTNER  
PLANUNG  
STADTENT  
WICKLUNG

Düsseldorf, den ...  
Wegmann

**Gemeinde Issum**  
Bebauungsplan Issum Nr.30  
Wiesenweg / Kolpingstraße  
**1. Änderung**  
Gemarkung Issum, Flur 26,42  
  
(im Original A1 M 1:1000)

## 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 AUSGLEICHSREGELUNG**

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

Brüx