

## **Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Issum**

### **Aufstellung des Bebauungsplanes Issum Nr. 17 –Gewerbegebiet West- 2. Änderung**

Der Rat der Gemeinde Issum hat in seiner Sitzung am 07.09.2021 folgenden Beschluss gefasst:

Der Bebauungsplan Issum Nr. 17 –Gewerbegebiet West- 2. 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 12.08.2021 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. 17 – Gewerbegebiet West- 2. Änderung wurde durch den Rat der Gemeinde Issum am 07.09.2021 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 07.09.2021 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. 17 – Gewerbegebiet West- 2. Änderung vom 07.09.2021 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.

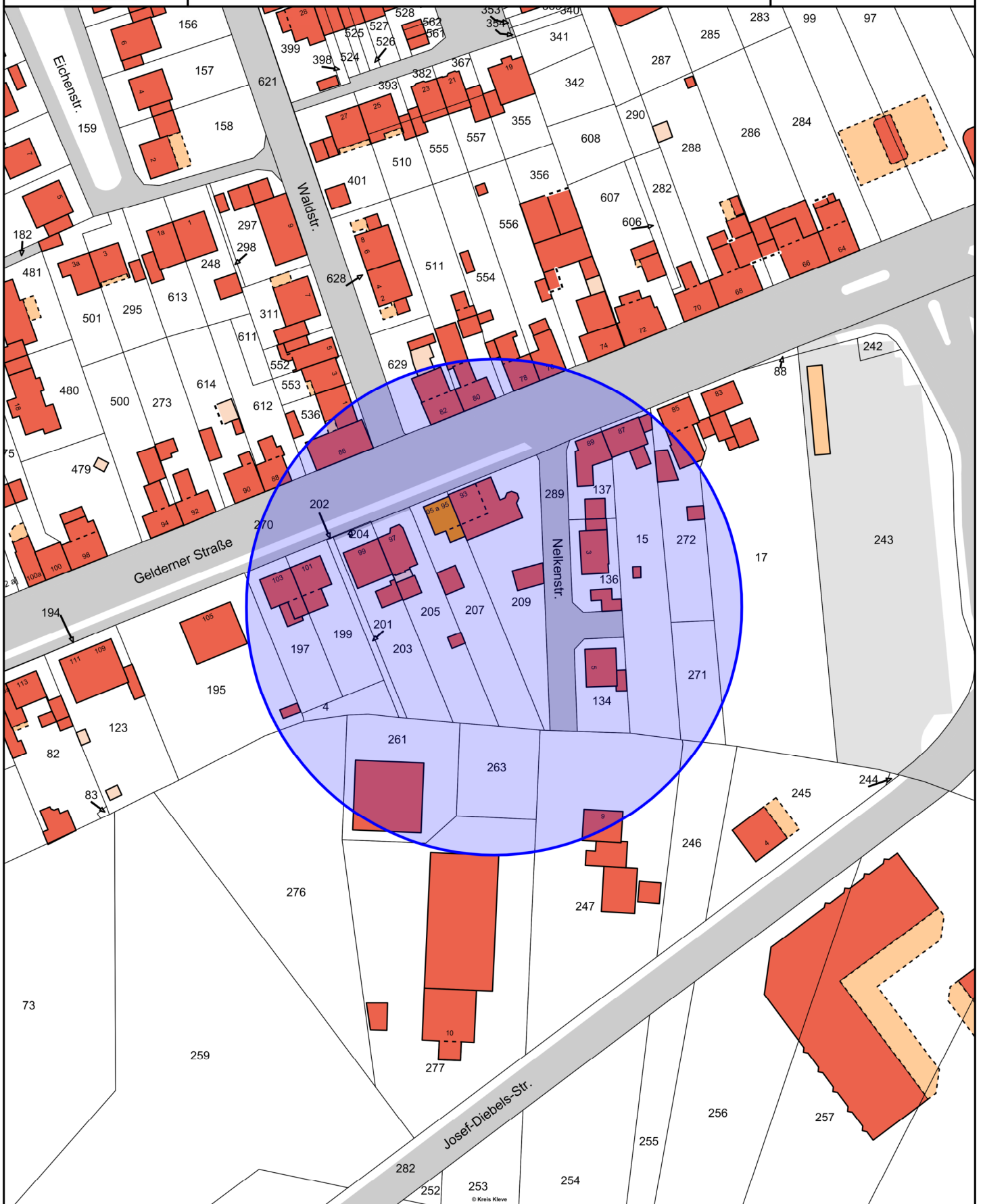
Der Bebauungsplan und die Begründung können ab sofort im Rathaus der Gemeinde Issum, Herrlichkeit 7-9, Zimmer 111 (Bauamt) an den Werktagen – montags bis donnerstags von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr und von 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr sowie freitags von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr – von jedermann eingesehen werden. Über den Inhalt des Planes und der Begründung wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Die vorgenannten Unterlagen können ebenfalls auf der Internetseite der Gemeinde Issum unter <https://www.issum.de/de/inhalt/bebauungsplaene/&nid1=75076> eingesehen werden.

Issum, 11.10.2021  
Der Bürgermeister

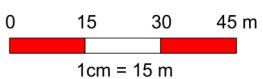
Brüx



Datum: 30.06.2020

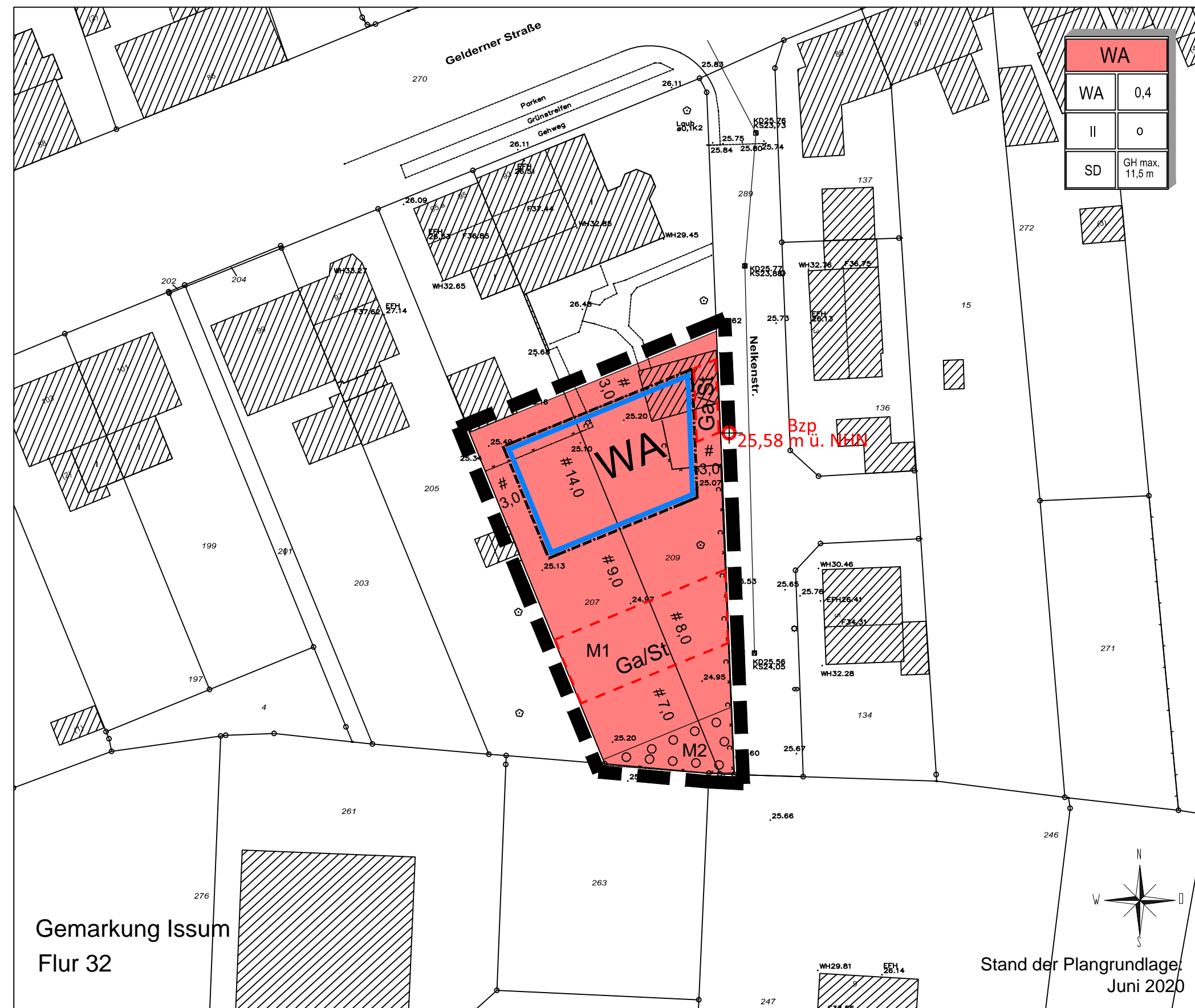


Maßstab 1 : 1.500





# Gemeinde Issum Bebauungsplan Issum Nr. 17 - "Gewerbegebiet West" - 2. Änderung



## Planungsrechtliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

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

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
GH max. Gebäudehöhe als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise  
Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

M1 Verortung der Maßnahmen gemäß Landschaftspflegerischem Begleitplan (s. textliche Festsetzungen Nr. 4.1 und 4.2)

## Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Zweckbestimmung:  
St = Stellplätze  
Ga = Garagen

## Örtliche Bauvorschriften (nach BauO NRW)

Zulässige Dachform (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW)

SD Satteldach

## Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

Gebäude lt. Kataster

Bestehende Flurstücksgrenze  
Bestehende Flurstücknummer

25,1 Höhenlage ü. NHN

Baum (Bestand)

BzP Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen

## Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig (§ 4 BauNVO):

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Ausnahmeweise zulässig sind:
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Anlagen für Verwaltungen
- Nicht zulässig sind:
  - Gartenbaubetriebe und
  - Tankstellen

2. Gebäudehöhenfestsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO) - siehe Zuordnung im Bebauungsplan

2.1 Bezugspunkt zur Bestimmung der festgesetzten Bauhöhen im Allgemeinen Wohngebiet ist die NHN-Höhe des im Grenzbereich des Baugrundstücks zur angrenzenden Verkehrsfläche markierten Bezugspunktes.

2.2 Die Oberkanten der Fertigfußböden im Erdgeschoss (OK FFEG) dürfen den Höhenbezugspunkt nicht unterschreiten und ihn maximal um 0,30 m überschreiten.

2.3 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird für das Allgemeine Wohngebiet eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 11,5 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

2.4 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die maximal zulässigen Gebäudehöhen durch technische Aufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Schornsteine und sonstige technisch notwendige Aufbauten um maximal 1,50 m überschritten werden können.

3. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit der entsprechenden Signatur festgesetzten Stellplatz- und Garagenflächen zulässig.

4. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

4.1 Begrünung von Garagendächern

Die Dachflächen der Garagen sind extensiv mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. (M1)

4.2 Innerhalb der im Süden des Plangebiets festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Gehölzpflanzung in einem Pflanzraster von 2 m x 2 m anzulegen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, bei Abgang sind die Gehölze nachzupflanzen. (M2)

Die Bepflanzung soll mit Pflanzenarten der nachfolgenden Liste erfolgen:

Carpinus betulus Lucas	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Mespilus germanica	echte Mispel
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Die Pflanzen sollten zumindest folgende Qualitätsbestimmungen besitzen:

Sträucher: verpflanzte Str., 3-4 Triebe, Größe 60-100 cm

5. Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 44 LWG (Landeswassergesetz))

Das auf den befestigten privaten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist gemäß den anerkannten Regeln der Technik (Arbeitsblatt 138 der Abwassertechnischen Vereinigung) und den geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen in das Grundwasser einzuleiten und damit schadlos zu beseitigen. Auf den privaten Grundstücksflächen sind qualifizierte Versickerungsanlagen durch die Eigentümer zu planen, herzustellen und zu unterhalten.

## Hinweise

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Issum oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Gelderner Straße 3, 46509 Xanten, Tel. 02801/776290, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

2. Für das Plangebiet liegt ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges vor. Es wird empfohlen, die zu überbauende Fläche auf Kampfmittel sowie den konkreten Verdacht zu überprüfen. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeienstelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

3. Unter dem gesamten Plangebiet kann in Zukunft Bergbau umgehen (Kernzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB). Gegebenenfalls erforderliche Schutzmaßnahmen bei der Erstellung der Gebäude sind zu berücksichtigen.

4. Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.

5. Zum Schutz der Brutvögel sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere mögliche Baumfällungen und Heckenrodungen, in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 29. Februar durchzuführen. Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen ist die Notwendigkeit von Beleuchtung auf ein Mindestmaß zu reduzieren und insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden. Der Spektralbereich der verwendeten Lampen sollte gering sein, am besten im Bereich zw. 570-630 nm. Es sollten nur abgeschirmte Lampen verwendet werden, die das Licht nach unten abstrahlen. Eine Beleuchtung von Gehölzen ist zu unterlassen.

6. Der externe Ausgleich erfolgt über das Okokonto 6.1.-324505/01-08 im Kreis Kleve. Die 3.276 Werteinheiten für den ökologischen Ausgleich des Eingriffs in Folge des Bebauungsplanverfahrens werden aus dem Okokonto 6.1.-324505/01-08 (Gemarkung Materborn, Flur 50, Flurstück 22.) bezogen.

Nähere Informationen zu der Okokonto-Regelung enthalten der Landschaftspflegerische Begleitplan sowie der Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan.

## Rechtsgrundlagen

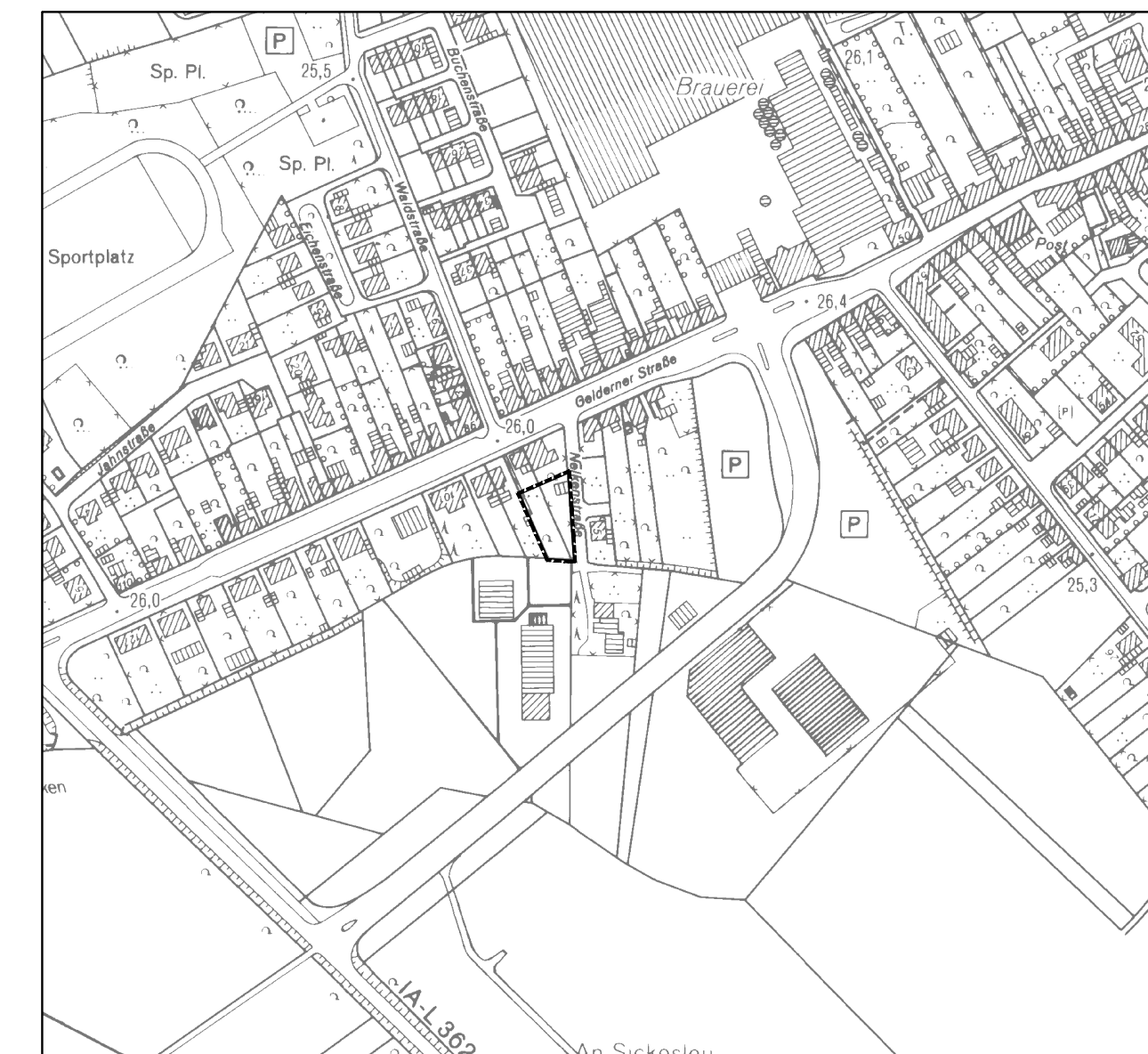
1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung

2) 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 gültigen Änderungfassung

3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung

4) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung NRW (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2016 (GV. NRW S. 411), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung

5) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung



## Gemeinde Issum

### Bebauungsplan Issum Nr. 17 "Gewerbegebiet West" - 2. Änderung

Gemarkung Issum, Flur 32

Bearbeitet: Hardt/Bertram Stand: August 2021

M 1:500

**StadtUmBau**  
Stadumbau GmbH  
Basilikastraße 10  
D: 47623 Kvelaer  
F: +49 (0)2832 / 97 29 29  
F: +49 (0)2832 / 97 29 00  
info@stadumbau-gmbh.de  
www.stadumbau-gmbh.de

## Verfahrensvermerke

Die Planunterlage mit Stand vom ..... und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung entsprechen den Anforderungen § 1 PlanzV 90.

....., den .....

ObVI

Der Rat der Gemeinde Issum hat am ..... den Beschluss zur Aufstellung nach § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Issum, den .....

Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... bekanntgemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... erfolgt. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... frühzeitig beteiligt.

Issum, den .....

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Issum hat am ..... den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs dieses Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Die Auslegung wurde am ..... bekanntgemacht und erfolgte vom ..... bis einschließlich .....

Issum, den .....

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Issum hat am ..... die vorgebrachten Anregungen geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Aufgrund des § 10 BauGB i.V.m. §§ 7, 41 GO NRW wurde in gleicher Sitzung der Satzungsbeschluss gefasst.

Issum, den .....

Bürgermeister

Die Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am ..... Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

Issum, den .....

Bürgermeister