

Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Issum

Aufstellung des Bebauungsplanes Issum Nr. 14 –Werkstraße/Kullenweg- 2. Änderung

Der Rat der Gemeinde Issum hat in seiner Sitzung am 07.12.2021 folgenden Beschluss gefasst:

Der Bebauungsplan Issum Nr. 14 –Werkstraße/Kullenweg- 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 28.10.2021 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. 14 –Werkstraße/Kullenweg- 2. Änderung wurde durch den Rat der Gemeinde Issum am 07.12.2021 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 07.12.2021 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. 14 –Werkstraße/Kullenweg- 2. Änderung vom 07.12.2021 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

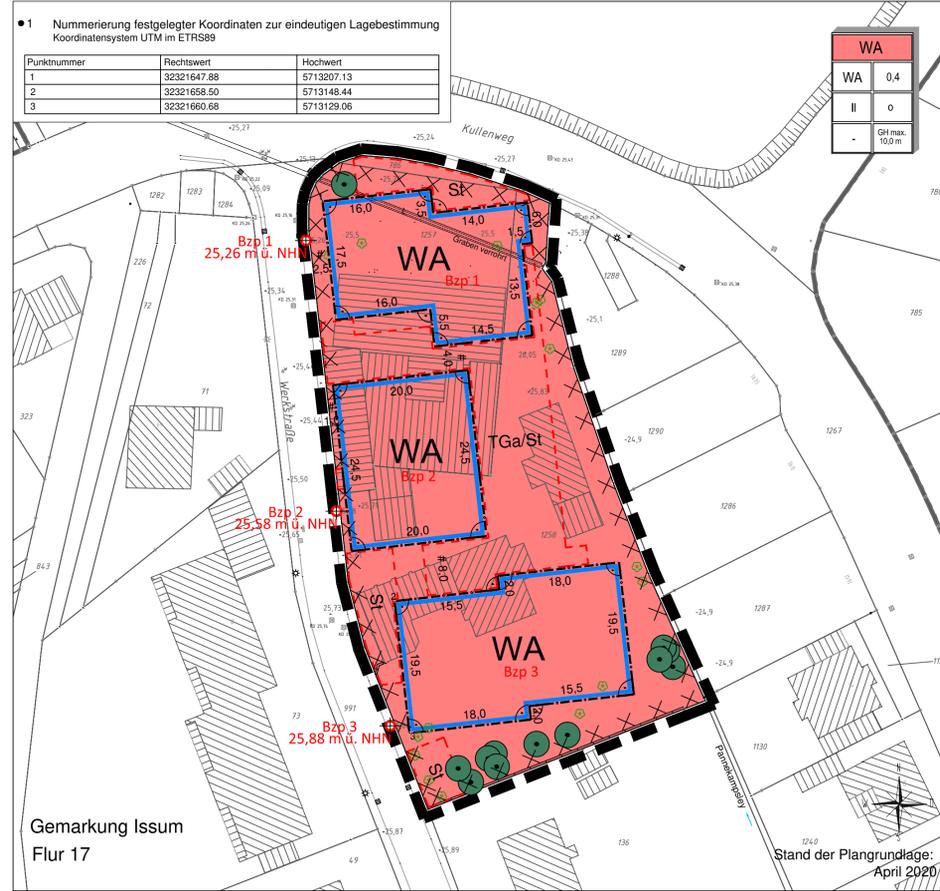
- d) der Form- und Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

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, 13.12.2021
Der Bürgermeister

Brüx

Gemeinde Issum Bebauungsplan Issum Nr. 14 - "Werkstraße / Kullenweg" - 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 Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhalt: Baum

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
TGa = Tiefgarage
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- L Leitungsrecht zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes Issumer Fleuth

Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

- Gebäude lt. Kataster
- Bestehende Flurstücksgrenze
Bestehende Flurstücksnummer
- Höhenlage ü. NHN
- Baum (Bestand)
- Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen

Kennzeichnungen

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

Textliche Festsetzungen

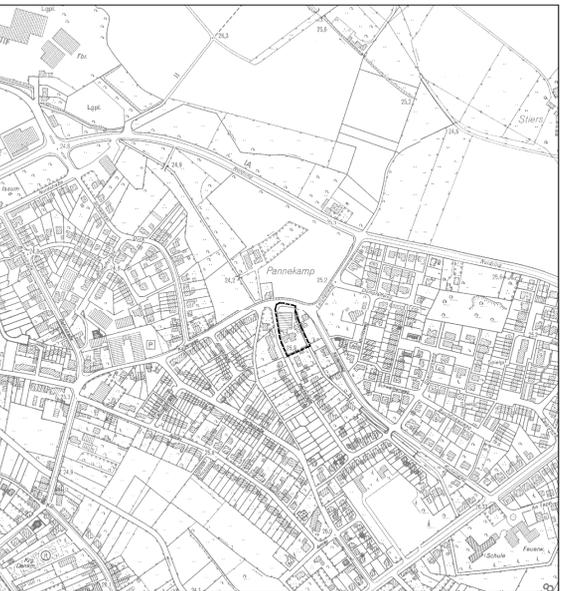
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
In den Allgemeinen Wohngebieten sind zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
Ausnahme zulässig sind:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen
Nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen
- Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO)
Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,75 überschritten werden.
- Gebäudehöhenfestsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO) - siehe Zuordnung im Bebauungsplan
3.1 Bezugspunkte zur Bestimmung der festgesetzten Bauhöhen im Allgemeinen Wohngebiet sind die NHN-Höhen der im Grenzbereich des Baugrundstücks zur angrenzenden Verkehrsfläche markierten Bezugspunkte 1, 2 und 3. Grundstücksbezogen sind die NHN-Höhen durch lineare Interpolation benachbarter Höhenpunkte bezogen auf die Gebäudemitte zu ermitteln. Für die Baugrundstücke ist jeweils der in der überbaubaren Grundstücksfläche angegebene Bezugspunkt maßgeblich.
3.2 Die Oberkanten der Fertigfußböden im Erdgeschoss (OK FFEG) dürfen den Höhenbezugspunkt nicht unterschreiten und ihn maximal um 0,30 m überschreiten.
3.3 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird für das Allgemeine Wohngebiet eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 10,0 m über dem jeweiligen Bezugspunkt festgesetzt.
3.4 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.
- Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Tiefgaragen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit der entsprechenden Signatur festgesetzten Stellplatzflächen und Tiefgaragenflächen zulässig. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen sind auch eingehauste Fahrradstellflächen zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
5.1 Die in der Planzeichnung mit dem entsprechenden Symbol gem. 13.2.2 Planzeichenverordnung festgesetzten Bäume sind zu erhalten sowie in Form, Größe und Standort während der Baumaßnahmen vor schädigenden Einflüssen zu schützen und bei Abgang wertgleich zu ersetzen.
5.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird festgesetzt, dass das Plangebiet mit insgesamt sechs standortgerechten und heimischen Laubbäumen einzugrünen ist. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten, bei Abgang sind die Gehölze nachzupflanzen. Die Bäume sind wie folgt auszuwählen:
Hochstamm, Klein- bis mittelkronig, 20 bis 25 cm Stammumfang
Pflanzenliste:
Acer campestre 'Elsrijk' Feldahorn
Acer platanoides 'Cleveland' Kegelförmiger Spitzahorn
Fraxinus excelsior 'Atlas' Gemeine Esche 'Atlas'
Sorbus aucuparia Vogelbeere/Eberesche
Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata 'Erecta' Winterlinde 'Erecta'
- Über Standflächen für 3 und mehr Stellplätze sind Rankgerüste zu erstellen. Diese Rankgerüste sind dauerhaft mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.
- Dächer über Stellplätzen sind flächendeckend und dauerhaft mit Gräsern und Kräutern zu begrünen.
- Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Mindestens 15% dieser Flächen sind mit standortgerechten und einheimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Hinweise

- 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. 0291/1776290, unverzüglich anzuzeigen (§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
- Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhaltungen. Es wird eine Überprüfung der zu überbaubaren Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschleifen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
- Unter dem gesamten Plangebiet kann in Zukunft Bergbau umgehen (Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB). Gegebenenfalls erforderliche Schutzmaßnahmen bei der Erstellung der Gebäude sind zu berücksichtigen.
- Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.
- Zum Schutz der Brutvögel sind die Bauaufbereitungen, 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. Zur Vermeidung der Zerstörung von Nistplätzen bzw. der Tötung oder Verletzung von Vogel-Individuen sind Abbrucharbeiten an Bestandsgebäuden möglichst außerhalb der Brutzeit bzw. nach vorheriger Kontrolle durchzuführen. Während der Bauphase sind die Bautätigkeiten tagsüber vorzunehmen. Nächtliche Bautätigkeiten sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Zur Vermeidung der Tötung/Verletzung von spaltenbewohnenden Fledermäusen ist der Abbruch der Bestandsgebäude außerhalb des winterkalten Zeitraums (01.12. bis 29.02.) vorzunehmen. Zur Vermeidung möglicherweise erheblicher Störungen von Gehölz-Gebüschbrütern im Plangebiet während der Bauphase, welche zu einer Brutaufgabe führen könnten, sollte der Beginn der Abbrucharbeiten bereits außerhalb der Brutphase bzw. vor Anwesenheit von Brutpaaren im Plangebiet erfolgen.
Unmittelbar vor Abrissbeginn sind die Gebäude durch einen Fledermausexperten im Rahmen einer Ein-/Ausflugkontrolle auf Fledermäuse zu untersuchen. Diese muss innerhalb der Aktivitätszeiten der Arten, noch vor dem winterkalten Zeitraum erfolgen. Beim Ausschuss entsprechender Fledermausaktivität können die Abbrucharbeiten unmittelbar aufgenommen bzw. potentiell geeignete Strukturen entwertet werden, sollte kein kurzfristiger Abschluss der Arbeiten möglich sein. Bei längerer Unterbrechung der Arbeiten ist anderweitig die Ein-/Ausflugkontrolle zu wiederholen. Sollte im Rahmen der Kontrolle eine Aktivität von Fledermausindividuen am Gebäude festgestellt werden, sind die Arbeiten auszusetzen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sowie ggf. weitere Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu ergreifen.
Als Hilfsmaßnahme für Gebäudebrüter können an den geplanten Gebäuden an den frei anfliegenden Gebäudeselten (v.a. Südseite) künstliche Nistmöglichkeiten für Mehlschwalben, Mauersegler oder Spatzen in regensicherer Lage angebracht werden. Des Weiteren können als Unterschlupf für Fledermäuse an den Gebäuden Fledermauskästen, Flachkästen wie auch Raumkästen, angebracht werden.
- Parallel zur östlichen Plangebietsgrenze verläuft außerhalb des Geltungsbereichs der Graben "Pannekampsey". Innerhalb des Plangebiets ist dieser verortet. Im Rahmen der Bauausführung ist dafür Sorge zu tragen, dass die Funktionsfähigkeit des Gewässers nicht beeinträchtigt wird.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baumzonenverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung NRW (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW S. 411), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
- 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 Änderungsfassung



Gemeinde Issum

Bebauungsplan Issum Nr. 14 "Kullenweg/Werkstraße" - 2. Änderung

Gemarkung Issum, Flur 17

Bearbeitet: Hardt/Bertram Stand: 28.10.2021

M 1:500

StadtUmBau
StadtUmBau GmbH
Basilikastraße 10
D - 47623 Kevelaer
T. +49 (0)2832 / 97 29 29
F. +49 (0)2832 / 97 29 00
info@stadtumbau-gmbh.de
www.stadtumbau-gmbh.de

Verfahrensvermerke

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

den

ÖbVI

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

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