



Zeichenerläuterung

- 1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA allgemeine Wohngebiete (gem. textliche Festsetzungen)
- 2. Maß der baulichen Nutzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
I Anzahl der Vollgeschosse
StG Staffelgeschoss (gem. textlicher Festsetzung)
29,9 SH Sockelhöhe als Höchstmaß in m NHN
34,9 TH Traufhöhe als Höchstmaß in m NHN
38,9 GH Gebäudehöhe als Höchstmaß in m NHN
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
o offene Bauweise
Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen**
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
Straßenbegrenzungslinie
verkehrsberuhigter Bereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- 5. Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
private Grünfläche (Garten)
- 6. sonstige Planzeichen**
Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
St Stellplätze
CP Carports (überdachte Stellplätze)
Ga Garagen
- 7. sonstige Darstellungen**
Gebäude
bestehende Flurstücksgrenze
bestehende Flurstücksnummer

Textliche Festsetzungen

(gem. § 9 BauGB)
In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteile des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 3 LVm, § 18 BauNVO
Die Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen Höhe der baulichen Anlagen kann ausnahmsweise durch technische Einrichtungen bis 1,5 m zugelassen werden. Derartige Einrichtungen müssen von der Traufkante bzw. Außenwand mindestens 0,75 m zurücktreten.

Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die festgesetzte Grundfläche durch Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) mit Dachbegrenzung mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Staffelgeschoss, Geschossflächen gem. § 20 BauNVO
Ein Dachgeschoss ist als alleseitig gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss mit nicht mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses auszuführen (Staffelgeschoss). Eine Unterbrechung dieses Zurückweichens ist ausschließlich für das zur Erschließung des Staffelgeschosses notwendige Treppenhaus zulässig. Das Maß des Zurückweichens muss an drei Seiten mindestens 1,0 m und darf an einer Seite mindestens 0,5 m betragen.

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO
Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf auf der von den Verkehrsflächen abgewandten Seite durch nicht überdachte Terrassen und Freisitze bis zu 2,5 m Tiefe bebaut werden.

Stellplätze und Garagen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO
Im Bebauungsplan sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sowie Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO LVm, § 23 Abs. 5 BauNVO
Im Bebauungsplan sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen dürfen Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO in der Summe ihrer Grundflächen 4 % des Baugrundstücks und maximal 16 m² nicht überschreiten.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden wie folgt festgesetzt:
GR AL Gehrecht und Fahrrecht nur für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit

HINWEISE
Kampfmittel
Gemäß Erkenntnis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Es wird empfohlen, vor Erdbarbeiten 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 Bodentunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen 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 Entdeckungsetze sind zunächst unverändert zu erhalten. Besonders zu beachten sind die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW.

Artenschutz
Zum Schutz vor möglichen Individuenverlusten von planungsrelevanten Arten sind Arbeiten zur Baufeldräumung nur außerhalb der Zeit von 1. März bis 30. September zulässig.

Grundwasserstand
Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LNEG zu erfragen.

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 (Baunutzungsverordnung 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 Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 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).

Bauordnung 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. 284).

Soweit in den Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke, DIN-Normen, VDI-Richtlinien oder Richtlinien anderer Art, können diese bei der Gemeinde Issum, Baumt zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

Aufstellung
Der Rat der Gemeinde Issum hat in seiner Sitzung am 21.04.2015 den Beschluss zur Aufstellung gefasst. Der Beschluss des Rates ist am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung
Der Bauausschuss der Gemeinde Issum hat in seiner Sitzung am 22.10.2015 den Vorentwurf des Bebauungsplans gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom ... bis ... stattgefunden. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet.

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

Issum, den ... Der Bürgermeister
Fachbereich Planen, Bauen, Wohnen und Grünflächen
im Auftrag
Happe

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

Issum, den ... Der Bürgermeister
Schriftführer
Brix

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
Fachbereich Planen, Bauen, Wohnen und Grünflächen
im Auftrag

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

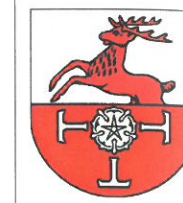
Issum, den ... Der Bürgermeister

Plangrundlage

Die Plangrundlage dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis und der Örtlichkeit überein.
Stand der Katasterkarte: ...
Geldern, den ...
Dipl.-Ing. Werner Hax -ÖbV/-
Hax

Planerstellung

ARCHITEKT
TURSTADT HAMERLA | BRUSS-RINCK | WEDMANN + PARTNER
PLANUNG
STADTENT
WICKLUNG
Düsseldorf, den ...
Wegmann



Gemeinde Issum
Bebauungsplan Sevelen Nr. 23 - Schanzstraße
für den Bereich Schanzstraße 14 (Heesenhof)
Gemarkung Sevelen, Flur 12
Planstand: 15.09.2016
(M 1:500)