



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)
- 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

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  
Ausnahmsweise 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 eingebaute 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. 02891/776290, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
- Es gibt zwar keine konkreten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel. Deren Existenz kann aber auch nicht ausgeschlossen werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen 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 sparsamer vorzunehmen. Nächliche 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-/Ausflugskontrolle auf Fledermäuse zu untersuchen. Diese muss innerhalb der Aktivitätszeiten der Arten, noch vor dem winterkalten Zeitraum erfolgen. Beim Ausschluss 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-/Ausflugskontrolle 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 anliegenden Gebäudeseiten (v.a. Süsseite) künstliche Nistmöglichkeiten für Mehliswalben, Maueregel 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 "Pannekampsweg". Innerhalb des Plangebiets ist dieser verrott. 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



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 .....

Gemeinde Issum  
 Bebauungsplan Issum Nr. 14  
 "Kullenweg/Werkstraße" - 2. Änderung  
 Gemarkung Issum, Flur 17

Bearbeitet: Hardt/Bertram    Stand: Entwurf / 3.11.2020

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