



Planzeichenerklärung

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
max. 9,5 m Gebäudehöhe als Höchstmaß

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

o Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche
öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Zweckbestimmung:
Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:
Spielplatz

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)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§. textliche Festsetzung 4.4)

Sonstige Planzeichen

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

Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

Gebäude lt. Kataster

Bestehende Flurstücksgrenze
Bestehende Flurstücksnummer

• 27,1 Höhenlage ü. NNH

⊗ Baum (Bestand)

Hinweise

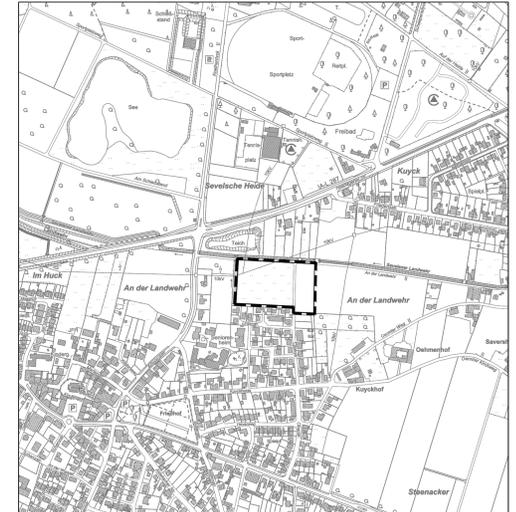
- 1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Issum oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Gelderner Straße 3, 46509 Xanten, Tel. 02801776290, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
2. Die Existenz von Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen. In diesem Fall ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder das Ordnungsamt der Gemeinde Issum unverzüglich zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Planfrägen, Verarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdeklaration empfohlen.
3. Unter dem gesamten Plangebiet kann in Zukunft Bergbau umgehen (Kenzeichnung 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.

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. 3706), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung
3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenerverordnung 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 03.08.2018 (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

Textliche Festsetzungen

- 1. 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
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, 2. Abschnitt BauNVO)
Bezugspunkte zur Bestimmung der festgesetzten Bauhöhen im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die Oberkanten der fertig ausgebauten Straße in Höhe des Hauszugangs bzw. der Garagenzufahrt an der Grundstücksgrenze.
3. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
Im Bebauungsplan sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im seitlichen Grenzabstand (auch außerhalb der überbaubaren Fläche) zulässig.
4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird für die Allgemeinen Wohngebiete auf max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte festgesetzt.
5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
5.1 Vorgärten (Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baufußlinie) sind unverriegelt anzulegen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind notwendige Wegflächen und Zufahrten zu Stellplätzen.
5.2 Entlang der nördlichen sowie östlichen Außengrenze des Geltungsbereichs ist ein Feldgehölz in einem Pflanzraster von 1,0 m x 1,0 m anzulegen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang sind die Gehölze nachzupflanzen. Die Bepflanzung soll mit Pflanzenarten der nachfolgenden Vorschlagsliste erfolgen:
Acer campestre (Feldahorn), Cornus sanguinea (Roter Hartrieegel), Corylus avellana (Hesse), Crataegus monogyna (Weißdorn), Eonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus frangula (Faubaum), Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere), Ribes rubrum (Rote Johannisbeere), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Sorbus intermedia (Mehlebeere), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball).
Die Sträucher bzw. Bäume müssen mindestens folgende Pflanzqualität aufweisen: 2xv. 150-175 cm, Hc. Zur Untersaat ist ein Saatgut mit mehrjährigen heimischen Kräutern ohne Gras zu wählen.



Gemeinde Issum

Bebauungsplan Issum-Sevelen Nr. 26 "Oberstraße / An der Landwehr"

Gemarkung Sevelen, Flur 10

Bearbeitet: Hardt/Bertram/Emken Stand: Vorentwurf / 12.10.2021

Contact information for StadtUmBau GmbH, including address (Walfahrtsstadt D. 47623 Kevelaer), phone number (+49 (0)2832 97 29 29), fax (+49 (0)2832 97 29 00), email (info@stadtbau-gmbh.de), and website (www.stadtbau-gmbh.de).

Verfahrensvermerke

Table with 2 columns and 4 rows detailing the planning process, including dates of council decisions, public participation, and final approval by the mayor.