

Gemarkung Issum
Flur 32

Stand der Plangrundlage:
Juni 2020

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)

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)

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. 02801776290, 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 Polizeistation 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 Gehölsen 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

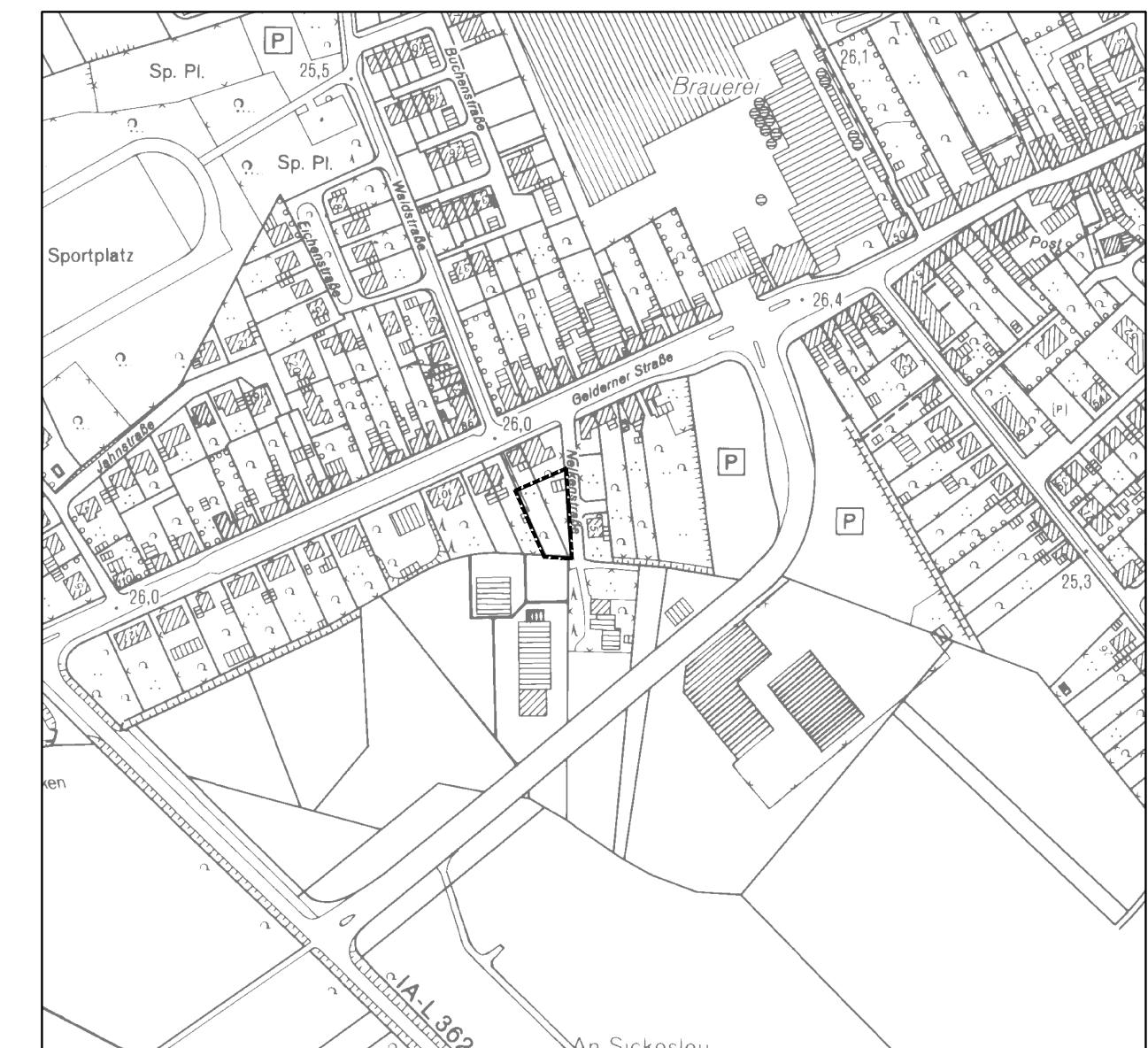
1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung

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: Entwurf / Januar 2021

M 1:500

StadtUmBau
Stadtumbau GmbH
Basilikastraße 10
D: 47623 Kvelaer
F: +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

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