

Solarsiedlung Issum

Bebauungsplan Nr. 20 Wiesenweg / Mühlenstraße



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S.2852).

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 3 des Gesetzes zur Gleichsetzung von Investition und Berechtigung von Wohnbau (Investitionsleichterungs- und Wohnbaugesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S.1466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S.58).

Bundestenschutzgesetz (BtatschG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S.1193).

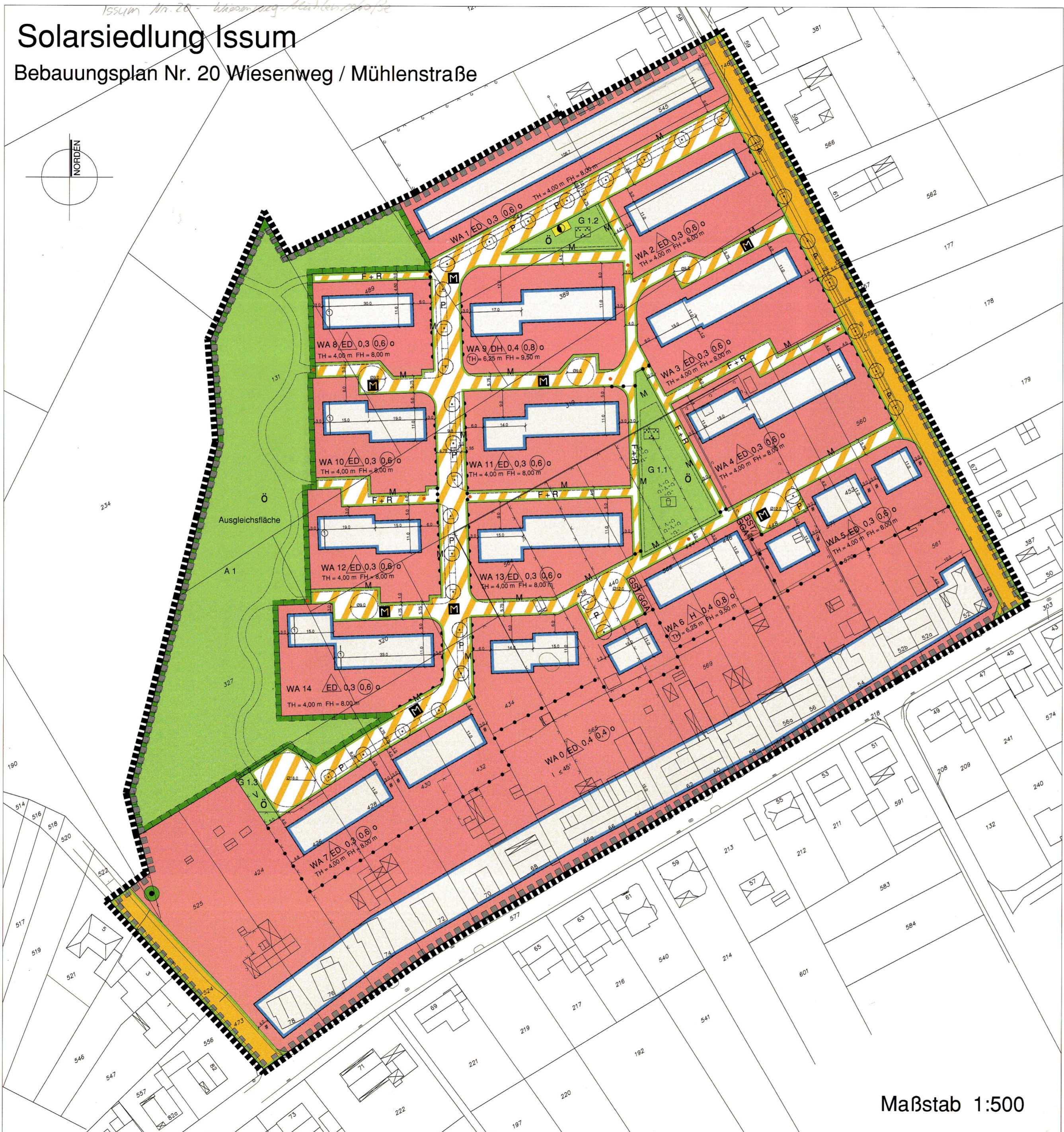
Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft des Landes Nordrhein-Westfalen (Landschaftsgesetz - LG-NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV NW S.568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. September 2001 (GV NRW S. 708).

Neufassung der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S.296).

§ 51 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen - Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW, S. 926), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 25. September 2001 (GV NRW S.708).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW, S.668), zuletzt geändert durch Gesetz zur Stärkung der regionalen und interkommunalen Zusammenarbeit der Städte, Gemeinden und Kreise in Nordrhein-Westfalen vom 03.02.2004 (GV NRW, S. 96).

Der Rat hat am ... die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen.	Die förmliche Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB ist durch Auslegung von ... durchgeführt worden.	Der Bauausschuss hat am ... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Issum, Der Bürgermeister	Issum, Der Bürgermeister	Issum, Der Bürgermeister
Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung haben nach öffentlicher Bekanntmachung am ... mit dem Hinweis, dass Anträge während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienstzeit öffentlich ausliegen.	Der Rat hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	Der Bebauungsplan wurde am ... vom Rat als Satzung beschlossen.
Issum, den ... Der Bürgermeister	Issum, den ... Der Bürgermeister	Issum, den ... Der Bürgermeister
Dieser Bebauungsplan ist genehmigt worden. Nachtragsentwürfe werden nicht genehmigt.	Die Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind mit dem Hinweis auf die Dienstleistungen von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskünfte zu erhalten ist, sind am ... öffentlich bekanntgemacht worden.	In der Bekanntmachung ist auf die Genehmigung der Vorhaben und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfe (§ 213 ff. BauGB) und weiter auf die Möglichkeit der Einwendung von Einwendungen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Issum, den ... Der Bürgermeister	Issum, den ... Der Bürgermeister	Issum, den ... Der Bürgermeister
Der satzungsmäßige Bestand sowie die geometrischen Festsetzungen der neu festgesetzten Planung werden als richtig bestätigt.	Der Bebauungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde Issum angefertigt durch Architektbüro S+D+T+R+U+M Prof. Pohl, Streif, Rogge Düsseldorf, Münster	Dieser Bebauungsplan besteht aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen. Eine Begründung ist beiliegend.
Issum, den 26.07.04	Issum, den 26.07.04	Issum, den ... Der Bürgermeister



1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(1) Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
In dem im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Bebauungsplan werden die nach § 4 Absatz 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von:
1. Betrieben des Betriebszweigsverleihs,
2. sonstigen gewerblichen Betrieben,
3. Anlagen für Veranstaltungen,
4. Gastwirtschaften,
5. Tankstellen,
nach § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(2) Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
Grundflächenzahl: GZ 0,3
§ 17 Absatz 1 BauNVO i.V.m. § 19 Absatz 4 und § 21 Absatz 2 BauNVO
§ 19 Absatz 4 BauNVO werden die Flächen für Stellplätze und Freizeitanlagen, sofern sie nicht aus wesentlichen Gründen entgegen der Zweckbestimmung des Bebauungsplans genehmigt werden können, im Rahmen der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO und Flächenanteile im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt.
§ 21 Absatz 2 BauNVO im Sinne des § 9 Absatz 1 Nr. 22 BauNVO (Gemeinschaftsanlagen) festzusetzen.

Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 2 BauNVO und § 16 Absatz 2, 3 und § 18 BauNVO, § 37 Absatz 1 BauNVO, § 9 Absatz 2)
(1) In allen Baugruben sind die Traufhöhen und die Firsthöhen über dem Gelände festzusetzen.
(2) Die festgesetzte höchste zulässige Höhe ist bei zulässigen Traufhöhen um bis zu 20 cm über- bzw. unterschritten werden.
(3) Bei aneinandergrenzenden Hausneihen wie Doppel- oder Reihenhäusern ist eine einheitliche Trauf- und Firsthöhe festzusetzen.
Hinweise: Der Baugruben für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO ist die Oberfläche des jeweiligen Baugrubens vorgelagerten öffentlichen Erschließungsflächen in der Grenze zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Baugruben in Höhe des Hauszuges. Maßgebend ist die Höhe aus der Höhe der öffentlichen Erschließungsfläche.
Die Traufhöhe (TH) bemisst sich im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufzuführenden tragfähigen Mauerwerks und der Außenkante des Dachgesimses.
Hinweise: Der Baugruben für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO ist die Oberfläche des jeweiligen Baugrubens vorgelagerten öffentlichen Verkehrsflächen und Baugruben in Höhe des Hauszuges. Maßgebend ist die Höhe aus der Höhe der öffentlichen Erschließungsfläche.
Die Traufhöhe (TH) bemisst sich im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufzuführenden tragfähigen Mauerwerks und der Außenkante des Dachgesimses.

(3) Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 23 Absatz 3 BauNVO)
(1) In allen Baugruben dürfen die Baugruben für Erker und Zwerggiebel über maximal 10 der Fassadenlänge bis maximal 1,00 Meter überstehen.
(2) In allen Baugruben dürfen Wintergärten als unabhängige baufällige Anlagen um bis zu 3,00 Meter überstehen.

(4) Stellplätze und Garagen
(§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 19 Absatz 2 BauNVO)
(1) Auf dem öffentlichen Verkehrsflächen sind Garagen oder Carports mit ihrer Zufahrtsweg mindestens 5,50 Meter von der Grenze des öffentlichen Verkehrsflächen ab zu halten.
(2) Garagen in den Straßennischen von Gebäuden, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind in der Höhe der öffentlichen Verkehrsflächen festzusetzen.
(3) In Baugruben WA 6 sind Stellplätze, Carports oder Garagen festzusetzen.
(4) Bei einer Stellplatzfläche zur Vorgartensfläche darf 50% dieser Fläche nicht überstehen.

(5) Nebenanlagen
(§ 22 Absatz 1 BauNVO i.V.m. § 14 Absatz 1 BauNVO)
Außenbereich überbaubare Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 BauNVO in allen Baugruben auszuweisen auf den rückseitigen Grundstücksflächen zulässig.

(6) Anpflanzung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauNVO)
(1) Stellplätze sind zu bepflanzen und zu begrünen.
(2) Die Pflanzung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen ist im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen und in der Höhe der öffentlichen Verkehrsflächen festzusetzen.
(3) Die Pflanzung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen ist im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen und in der Höhe der öffentlichen Verkehrsflächen festzusetzen.
(4) Die Pflanzung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen ist im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen und in der Höhe der öffentlichen Verkehrsflächen festzusetzen.

(7) Bedingungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauNVO)
Die per Pflanzung festgesetzte Höhe ist zu erhalten, soweit sie sich nach einem ordnungsgemäßen Baum in der Pflanzgröße Stammumfang 20-25 cm zu erheben.

(8) Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Bäumen, Strüchern und Landschaft - Ausgleichsflächen
(§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauNVO)
Ökologische Ausgleichsflächen im Pflanzgebiet:
In dem im öffentlichen Verkehrsflächen (A 1) sind insgesamt 1200 m² Fläche und 30 Stämme zu erhalten. Es sind insbesondere heimische Arten zu verwenden (Pflanzliste A). Die für Neubepflanzungen vorgesehenen Bereiche sind vollständig mit Strüchern in Gruppen von 4 bis 7 Strüchern einer Art zu bepflanzen (Zweifellos verbleibend: 60 - 100 Quadratmeter Pflanzfläche, mindestens 1 Strauch je angefangene 1,0 m² Pflanzfläche). An Bäumen einer öffentlichen Baugruben mit einem Mindeststammumfang von 20 - 25 cm zu verwenden. Die Flächen sind als Grund festzulegen und dauerhaft zu erhalten.

(9) Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Absatz 1 BauNVO i.V.m. § 51a Landeswassergesetz)
(1) Versickerung von Niederschlagswasser auf Privatgrundstücken:
Die Versickerung von Niederschlagswasser ist gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 über Muffen, Regen- oder Rumpfbewehrung auf der privaten Grundstücksflächen in den Umfang zur Versickerung erlauben.
Hinweis: Bei der Wahl des Versickerungsgerätes (Muffe, Regen- oder Rumpfbewehrung) ist der Grundwasserstand zu beachten. Der Versickerungsgerätes sollte dabei auf die Grundhöhe im Bereich der geplanten Versickerungsfläche und der höchsten gemessenen Grundwasserstand abgestimmt werden. Der Abstand zur nächsten Versickerungsfläche zum höchsten gemessenen Grundwasserstand sollte dabei größer 1,00 Meter betragen. Der jeweilige Baubau hat einen entsprechenden Einwirkungsmaßstab gemäß § 7 WHG zu stellen.
Sensibel AT-Arbeitsblatt A 138 müssen bei Gebäudenbaulichen Anlagen mit nicht druckwassergefährdeten Kellern entsprechende Vorkehrungen zu den Versickerungsanlagen der öffentlichen Verkehrsflächen sowie zur Versickerungsanlagen auf den privaten Grundstücken zu treffen.
Die Versickerungsanlagen sind im öffentlichen Verkehrsflächen in der Höhe der öffentlichen Verkehrsflächen festzusetzen. Die Versickerungsanlagen sind im öffentlichen Verkehrsflächen in der Höhe der öffentlichen Verkehrsflächen festzusetzen.

(10) Pflanzlisten
Pflanzliste A "Standardheimische Gehölze"
A1: Großblättrige Baumarten (Höhe > 20 m)
Auer piceolata (Bergahorn)
Auer piceolata (Bergahorn)
Betula pendula (Hängebirke)
Fagus sylvatica (Buche)
Quercus robur (Eiche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Eiche)
Tilia cordata (Sommerlinde)
Tilia platyphyllos (Winterlinde)
A2: Mittelgroße Baumarten (Höhe 10 - 20 m)
Acer campestre (Feldahorn)
Cornus alba (Hortensie)
Cornus mas (Hortensie)
Cornus monarda (Eingriffeliger Weibstern)
Cotoneaster integerrima (Weißdorn)
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenrose)
Prunus spinosa (Dornrose)
Rosa canina (Hundsrose)
Salix caprea (Grasweide)
A3: Kleinblättrige Baumarten (Höhe < 10 m)
Acer platanoides (Platan)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Betula pendula (Hängebirke)
Cornus alba (Hortensie)
Cornus mas (Hortensie)
Cornus monarda (Eingriffeliger Weibstern)
Cotoneaster integerrima (Weißdorn)
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenrose)
Prunus spinosa (Dornrose)
Rosa canina (Hundsrose)
Salix caprea (Grasweide)
A4: Kleinblättrige Baumarten (Höhe < 10 m)
Acer platanoides (Platan)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Betula pendula (Hängebirke)
Cornus alba (Hortensie)
Cornus mas (Hortensie)
Cornus monarda (Eingriffeliger Weibstern)
Cotoneaster integerrima (Weißdorn)
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenrose)
Prunus spinosa (Dornrose)
Rosa canina (Hundsrose)
Salix caprea (Grasweide)

Planungsrechtliche Festsetzungen
(nach BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
VA allgemeine Wohngebiete (siehe Textliche Festsetzungen)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 16 BauNVO)
GZ 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß
FH 0,02 Firsthöhe als Höchstmaß
TH 0,02 Traufhöhe als Höchstmaß
TH 0,25 verbindliche Traufhöhe

3. Bauweise, Bauformen, Baugruben
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, §§ 22 und 23 BauNVO)
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
DH nur Doppel- und Reihenhäuser zulässig
H nur Hauptgruppen zulässig
— Baugruben

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
— Straßenverkehrsflächen
— Straßenbahnverkehrsflächen
— Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
F + R Fuß- und Radweg
P öffentliche Plätze
M Mischfläche
— Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
— öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung:
S Spielplatz
P Parkanlage
V Vergrünung

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)
— Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung:
— Elektrizität

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
— Ausgleichsflächen
— zu erhaltener Baum

8. Gestaltungs- und Umgestaltungsmaßnahmen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO)
— 45° zulässige Dachneigung

9. Sonstige Festsetzungen
— Umgestaltung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
Zweckbestimmung:
GGA Gemeinschaftsanlagen
GST Gemeinschaftsanlagen
— Umgestaltung von Flächen, unter denen der Bergbau ausgeübt oder die für den Abbau von Mineralen bestimmt sind (§ 9 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 3 Nr. 1, 2 und Abs. 6 BauGB)
— Versickerungsfläche
— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
— Versickerungsrunde
— Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen (s. textl. Festsetzung)
— Stofffließen

sonstige Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)
— Gebäude & Kellert
— Bestehende Flurstücksgrenze
— Bestehende Flurstückskennlinie
— Bäume, nachrichtlich
— Verkehrsflächenaufbau, nachrichtlich
— Hinweis auf Parallelität von Flugrouten und Baugruben

Gemeinde Issum

Bebauungsplan Nr. 20
Wiesenweg / Mühlenstraße
Gemarkung: Issum, Flur 26 Planstand: Juni 2004

Maßstab 1:500

STADTRAUM Architektengruppe
Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Pohl
Dipl.-Ing. Bernd Streif
Dipl.-Ing. Martin Rogge
www.stadtraum-architekten.de

Friedenstraße 61
40219 Düsseldorf
Telefon 0211 393055
Telefax 0211 393056

Hafenweg 46
48155 Münster
Telefon 0251 45984
Telefax 0251 58803