

**Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902);  
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);  
**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58);  
**Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994, (GV NW S. 666/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1996 (GV NW S. 124);  
**Bauordnung (BauO NW)** in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV NRW S. 439) in ihren geltenden Fassungen

**Verfahren**

Die Planunterlagen mit Stand vom 04.02.99 und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung entsprechen den Anforderungen des § 1 (1) BauGB.	Die städtebauliche Planung wurde von Architektur & Stadtplanung, Boskamp-Ehlers-Wegmann, Düsseldorf, in Zusammenarbeit mit dem Bauamt der Gemeinde Issum erstellt.
Moers, den 04.02.99 Der Rat der Gemeinde Issum hat am 14.02.99 den Beschluss zur Aufstellung nach § 2 (1) BauGB gefasst.	Düsseldorf, den 03.03.99 Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.03.99 bekanntgemacht. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.03.99 frühzeitig beteiligt. Mit Beschluss vom 16.02.99 wurde gem. § 3 (1) BauGB am 16.02.99 eine Bürgeranhörung durchgeführt. 1) in der Zeit vom 16.04.99 bis 16.04.99 Gemeinde Issum Der Bürgermeister
Issum, den 20.02.99 Der Entwurf mit der Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Issum am 20.02.99 zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB beschlossen.	Issum, den 20.02.99 Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.02.99 beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Die Auslegung wurde am 20.02.99 bekanntgemacht und erfolgte vom 20.02.99 bis 20.02.99. Gemeinde Issum Der Bürgermeister
Issum, den 20.02.99 Der Entwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Änderungen sind farbig eingetragen. Den von der Entwurfsänderung betroffenen Grundstückseigentümern und berührten Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 20.02.99 § 3 (3) I, V. m. § 13 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Issum, den 20.02.99 Die vorgebrachten Anregungen des Rat der Gemeinde Issum am 20.02.99 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Der Entwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Änderungen sind farbig eingetragen. Der geänderte Entwurf mit seiner Begründung i. d. F. v. wurde in gleicher Sitzung zur erneuten Auslegung nach § 3 (3) BauGB beschlossen. Gemeinde Issum Der Bürgermeister
Issum, den 20.02.99 Die berührten Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 20.02.99 von der erneuten Auslegung benachrichtigt. Die erneute Auslegung wurde am 20.02.99 bekanntgemacht und erfolgte vom 20.02.99 bis zum 20.02.99.	Issum, den 20.02.99 Der Rat der Gemeinde Issum hat am 20.02.99 die vorgebrachten Anregungen geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Aufgrund des § 10 BauGB i. V. m. § 74 GO NW wurde in gleicher Sitzung der Satzungsbeschluss gefasst. Der Begründung i. d. F. v. wurde zugestimmt. Gemeinde Issum Der Bürgermeister
Issum, den 20.02.99 Dieser Plan hat mir gemäß § 10 (2) BauGB vorgelegen. Seine Verfügung vom AZ: 35- (Issum).	Issum, den 20.02.99 Den Maßgaben der Verordnung des Rat der Gemeinde Issum am 20.02.99 durch Beschluss beigetreten. I. A. Bezirksregierung Gemeinde Issum Der Bürgermeister
Issum, den 20.02.99 Der Plan wurde / entsprechend den Aufgaben der Verfügung / durch Beschluss des Rates der Gemeinde Issum vom 20.02.99 geändert. Änderungen sind farbig eingetragen.	Issum, den 20.02.99 Die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB erfolgte am 20.02.99. Die Satzung ist damit in Kraft getreten. Gemeinde Issum Der Bürgermeister

**Erklärung der Planzeichen**

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- WR reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO
  - WA allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
  - MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) BauNVO
  - 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) BauNVO
  - I Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 (4) BauNVO
  - SH Sockelhöhe als Höchstmaß in m über NN
  - TH Traufhöhe als Höchstmaß in m über NN
  - FH Firsthöhe als Höchstmaß in m über NN
- Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO
  - Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO
  - Abweichende Bauweise i. S. § 22 (2) BauNVO gemäß textlicher Festsetzung
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB**
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB
  - Erhaltung von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25b und (6) BauGB
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
  - Pflanzfläche gem. textlicher Festsetzung
  - Anpflanzung von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25a und (6) BauGB
- Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB**
- Straßenverkehrsflächen (Einteilung als Hinweis)
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Garagen/Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
  - GA Zweckbestimmung: Garagen
  - St Zweckbestimmung: Stellplatzanlage
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - Ver. zugunsten der Versorgungsträger
  - Anl. zugunsten der Anlieger
  - Allg. zugunsten der Allgemeinheit
  - Fläche für Versorgungsanlagen: Trafo
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
  - Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 (10) BauGB hier: Schutzstreifen für Gewässer
- Hinweise**
- Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen. (Die minimalen Flurabstände betragen ca. 1,3 m bis 2,7 m.)
  - Unter dem Plangebiet kann in Zukunft Bergbau umgehen.
  - Die Luftbildauswertung des Staatlichen Kampfmittelräumdienstes ergab Anhaltspunkte, die es aus Sicherheitsgründen notwendig machen, vor Beginn von Bauarbeiten und Bodenbewegungen weitere Überprüfungsmaßnahmen abzustimmen.
  - Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Gelderner Str. 3, 46509 Xanten, Tel. 02801776290, Fax. 02801776293, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
- Katasterdarstellungen**
- vorf. Gebäude
  - 880 Grenze vorf. Flurstücke und Flurstücksnummern
  - 25,98 Höhenpunkte

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**WR Reine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO**  
Die in § 3 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

**MI Mischgebiete gem. § 6 BauNVO**  
Die in § 6 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahme "Vergnügungsgelände" ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).  
Die in § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO aufgeführte Nutzung "sonstige Gewerbebetriebe" ist nur als Ausnahme zulässig, wenn es um sonstige nicht störende Gewerbebetriebe i. S. des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO handelt (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

**Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO**  
Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, es sind Baukörper über 50 m Länge zulässig. Wenn Baugrenze und Baugrenze aufeinander liegen ist eine einseitige Grenzbebauung zulässig.

**Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO**  
Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der gekennzeichneten Bereiche zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

**Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO**  
Auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen wie Gartenlauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser mit mehr als 15 m<sup>2</sup>, Schwimmbecken und Schwimmhallen mit mehr als 30 m<sup>2</sup> und Anlagen für die Kleintierhaltung mit mehr als 10 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht zulässig.

**Pflanzgebote im Sinne des § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**  
**Einzelbäume**  
Es sind bodenständige Gehölzarten wie Stieleiche oder Hainbuche (Hochstamm 14-16) zu verwenden. Die Umpflanzung ist mit den in Pflanzfläche A beschriebenen bodendeckenden Pflanzen oder Stauden zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

**Pflanzfläche "A": Straßenbegleitgrün und Umpflanzung**  
Zur Umpflanzung sind heimische Gehölze wie Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Haselnuß, Weißdorn, Johannisbeere, Feld-Rose oder Hundrose und standortgerechte Stauden wie Ochsenauge, Glockenblume, Rittersporn, Taglilie oder Salbei sowie Bodenbedecker wie Gewöhnlicher Efeu, Goldnessel oder Gundermann zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

**Pflanzfläche "B": Hecken**  
In den 3 m breiten Straßen sind zweireihige, in den schmaleren Straßen einreihige freiwachsende Hecken aus bodenständigen Gehölzarten wie Hainbuche, Hasel, Weißdorn und Hundrose zu pflanzen. Die Pflanzweite beträgt bei den zweireihigen Hecken 2 Pflanzen pro laufenden Meter und 4 Pflanzen pro m<sup>2</sup>, bei der einreihigen Hecke sind die Pflanzen auf Lücke zu setzen. Die Pflanzqualität der Sträucher beträgt mindestens 1 Strauch, 70-90, 1 x v. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

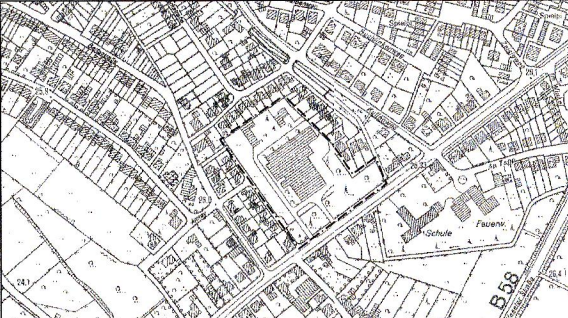
**Hinweis**  
Die Ausgleichsmaßnahmen für Erschließung und Bebauung in den reinen Wohngebieten werden den zukünftigen Flurstücken der Baugebiete zugeordnet.

**GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**  
gem. § 66 BauO NW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

**Dächer**  
Als Dachform sind in den Wohngebieten nur Satteldächer zulässig. Als Ausnahmen sind an untergeordneten Nebenanlagen andere Dachformen zulässig.  
Die Dachendeckung hat mit dunkelfarbenen Dachziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen. Elemente zur Solarenergienutzung sind zulässig, wenn sie die gleiche Neigung wie die Dachflächen aufweisen.

**Außenwände**  
Die Außenwände sind in Ziegelmauerwerk mit nichtglänzenden roten bis braunen Steinen zu gestalten. Für untergeordnete Bauteile und Giebelflächen bis zusammen 25% der Fassadenfläche sind Putz-, Holz- oder Schieferverkleidungen oder Elemente zur Solarenergienutzung zulässig.

**Übersichtsplan 1:5.000**



**GEMEINDE ISSUM**  
**Bebauungsplan Issum Nr. 22**  
**Weseler Straße**