



Kataster:
 Datei: 230702 von Müller + Brüggemann vom 23.07.2002
 Straßenplanung:
 Datei: 02-31-qp_6 von StadtUmbau vom 22.07.2002

Erklärung der Planzeichen

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) BauNVO
0,8 Geschossflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) BauNVO
II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 (4) BauNVO

Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 - - - - - Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO
 o offene Bauweise i. S. § 22 (2) BauNVO
 TH Trauhöhe in m über NN als Höchstmaß
 FH Firsthöhe in m über NN als Höchstmaß

Verkehrsf lächen
 [Symbol] Straßenverkehrsf lächen (Einteilung und Höhenangabe als Hinweis)
 [Symbol] Straßenzugbegrenzungslinie
 [Symbol] Versicherung innerhalb Straßenzugfläche

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB
 [Symbol] Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB. Die den Eingriff in Natur und Landschaft kompensierenden Maßnahmen sind dem zur Begründung gehörenden landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen und entsprechend durchzuführen.
 [Symbol] Anpflanzung von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25a und (6) BauGB

Flächen für die Abfall- u. Abwasserbeseitigung, die Versicherung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB
 [Symbol] Versicherungseinrichtung

Sonstige Planzeichen
 [Symbol] öffentlicher Spielplatz
 [Symbol] Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zugunsten Anlieger und Versorgungsträger
 [Symbol] Flächen für Gemeinschaftsanlagen
 Ga Garagen
 - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - - - - - geplante Grundstücksgrenze
 [Symbol] geplante Gebäude
 - - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Katasterdarstellungen
 [Symbol] vorh. Gebäude
 [Symbol] 890 Grenze vorh. Flurstücke und Flurstücknummern
 +26,8 Höhenpunkte

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
WA Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO
 Über die im Bebauungsplan durch Zeichnung und Beschriftung getroffenen Festsetzungen hinaus oder soweit solche Festsetzungen nicht getroffen sind, gelten als Flächen für Stellplätze oder Garagen die überbaubaren Grundstücksflächen und seitlichen Abstandsflächen sowie die Flächen zwischen überbaubaren Grundstücksflächen und 5,0 m parallel zu den Straßenzugbegrenzungslinien der zugehörigen Erschließungsstraßen.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
 Auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen wie Gartenlauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser mit mehr als 15 m², Schwimmbecken und Schwimmhallen mit mehr als 30 m² und Anlagen für die Kleintierhaltung mit mehr als 6 m² Grundfläche nicht zulässig.

Pflanzgebote im Sinne des § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
Pflanzfläche A „Pflanzstreifen“
 Es sind pro Grundstück neben der Anpflanzung eines 3m breiten Pflanzstreifens aus einheimischen Sträuchern (eine Pflanze je laufendem Meter, 2 Reihen und 1 m Gehölzsaum zur Gartenseite) mindestens eine einheimische Laubbäume gemäß der Pflanzenliste zu pflanzen. Anstelle eines Laubbaumes können auch zwei Obstbaum-Hochstämme regionaltypischer Sorten gepflanzt werden.

Pflanzfläche B „Hecken“
 Es sind zweireihige freiwachsende Hecken aus bodenständigen Gehölzarten wie Liguster oder Hainbuche zu pflanzen. Die Pflanzweite beträgt 3 Pflanzen pro laufendem Meter und 6 Pflanzen pro m². Die Pflanzqualität beträgt mindestens 60-100 cm, 1 x v. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

Öffentliche Grünfläche „Spielplatz“
 Der Spielplatz ist mit einheimischen, nicht giftigen Gehölzen aus der Pflanzenliste zu bepflanzen. Es sind mindestens 5 heimische Laubbäume aus der Pflanzenliste im Anhang anzupflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Verkehrsf lächen
 Innerhalb der Verkehrsf lächen sind mindestens 19 Laubbäumen (z.B. Vogel-Kirsche - Prunus avium, Berg-Ahorn - Acer pseudoplatanus oder Winter-Linde - Tilia cordata) oder einer gleichwertigen, einheimischen Baumart zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche (Baumscheibe) von mindestens 2,5 m x 2,5 m anzulegen. Die ungefähre Lage ergibt sich aus der Eintragung als Hinweis im Bebauungsplan. Grundstückszufahrten sind in Abhängigkeit von der Straßenbauaufplanung anzuordnen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
 gem. § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

Einfriedigungen
 Einfriedigungen zur vorderen Straßenseite sind nur bis höchstens 1,00 m Höhe zulässig.

Dächer
 Als Dachform sind nur Satteldächer zulässig. Als Ausnahmen sind an untergeordneten Nebenanlagen andere Dachformen zulässig.
 Die Dachneigung hat mit dunkelblauen 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 Steinen zu gestalten. Für untergeordnete Bauteile und Giebelflächen bis zusammen 25 % der Fassadenfläche sind Putz, Holz- oder Schieferverkleidungen oder Elemente zur Solarenergienutzung zulässig.

HINWEISE
Regenwasserbeseitigung i. S. des § 51 a Landeswassergesetz (LWG)
 Die Regenwässer der Dachflächen sind auf den privaten Grundstücksflächen über begrünte Mulden oder Rinnen zur Versickerung zu bringen. Die privaten Zufahrten und Zuwege sind mit versickerungsfähigen Materialien auszubilden und/oder an die Versickerungseinrichtungen für die Dachflächenwässer anzuschließen.

Grundwasserstand
 Gemäß der Aufzeichnungen der Linksniederheinischen Entwässerungs-Gesellschaft (LINEG), Kamp-Lintfort und der Versickerungsuntersuchung der Firma Geokon (Dinslaken, 05.06.02) beträgt der minimale Grundwasserflurabstand 1,5 m bis 3,6 m.

Empfehlungen des staatlichen Kampfmittelräumdienstes (Bez.-Reg Düsseldorf)
 Die Luftbelastungswerte sind negativ, mit Bauarbeiten darf begonnen werden. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Vor Durchführung eventueller größerer Bohrungen sind Probebohrungen zu erstellen, die mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen sind. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Bergbau
 Unter dem Plangebiet kann in Zukunft Bergbau umgehen

ANHANG
Heimische Bäume (Straße, Spielplatz, Gärten)
 Feld-Ahorn Acer campestre
 Spitz-Ahorn Acer platanoides 'Cleveland'
 Spitz-Ahorn Acer platanoides 'Columnare'
 Spitz-Ahorn Acer platanoides 'Olmsted'
 Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus
 Hänge-Birke Betula pendula
 Hainbuche Carpinus betulus
 Rot-Buche Fagus sylvatica
 Esche Fraxinus excelsior
 Walnuss Juglans regia
 Vogel-Kirsche Prunus avium
 Eberesche Sorbus aucuparia
 Stiel-Eiche Quercus robur
 Winter-Linde Tilia cordata 'Greenspire'
 Winter-Linde Tilia cordata 'Rancho'
 Obstbäume Apfel, Birne, Kirsche

Einheimische Sträucher
 Hasel Corylus avellana
 Kornelkirsche Cornus mas
 Roter Hartriegel Cornus sanguinea
 Eingrifflicher Weißdorn Crataegus monogyna
 Besen-Ginster Cytisus scoparius
 Pfaffenblütchen Elyonurus europaeus
 Faulbaum Frangula alnus
 Stachelmeise Ilex aquifolium
 Liguster Ligustrum vulgare
 Rote Heckenkirsche Lonicera xylosteum
 Trauben-Kirsche Prunus padus
 Schiele Prunus spinosa
 Hund-Rose Rosa canina
 Him-/Brombeere Rubus in spec.
 Sal-Weide Salix caprea
 Grau-Weide Salix cinerea
 Bruch-Weide Salix fragilis
 Schwarzer Holunder Sambucus nigra
 Elbe Tausch bacca
 Wasser-Schneeball Viburnum opulus

Am Niederrhein bewährte alte Obstsorten

Apfelsorten:
 Roter Bellefleur
 Rote Sternrenette
 Jacob Lebel
 Schöner aus Boskoop
 Kaiser Wilhelm
 Roter Boskoop

Birnenorten:
 Köstliche von Charneu
 Gelber Butterbirne
 Clappe Liebling
 Alexander Lucas
 Gräfin von Paris

Südkirschen-Sorten:
 Büttner Rote Kornelkirsche
 Große Schwarze Kornel
 Kassins Frühe

Pflaumen- und Zwetschgensorten:
 Bühler Frühzwetsche
 Große Grüne Renecode
 Hauszwetsche und
 Ontariopflaume

Die Pflanzen sollten zumindest folgende Qualitätsbestimmungen aufweisen:
 Straßenbäume: Hochstämme, 3xv, 14-16 cm Stammumfang, mit Ballen
 Hausbäume (I. Ordnung): Hochstämme, 3xv, 12-14 cm Stammumfang, mit Ballen
 Hausbäume (II. Ordnung): Hochstämme, 3xv, 10-12 cm Stammumfang, mit Ballen
 Obstbäume: Hochstämme, Stammhöhe 160-170 cm
 Sträucher: verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe, Größe 60-100 cm.

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions erleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 465).
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 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 NRW) in d. Fassung d. Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439).

Verfahren
 Die Planungsunterlagen mit Stand vom _____ und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung entsprechen den Anforderungen des § 1 PlanzV 90.
 _____, den _____ ObvU Düsseldorf, den _____

Der Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Issum hat am _____ den Beschluss zur Aufstellung nach § 2 (1) BauGB gefasst.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ bekanntgegeben. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ frühzeitig beteiligt. Mit Beschluss vom _____ gem. § 3 (1) BauGB am _____ eine Bürgeranhörung durchgeführt.

Issum, den _____ Bürgermeister Issum, den _____
 Der Entwurf mit der Begründung i. d. F. v. _____ wurde vom Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Issum am _____ zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB beschlossen.
 Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Die Auslegung wurde am _____ bekanntgegeben und erfolgte vom _____ bis _____.

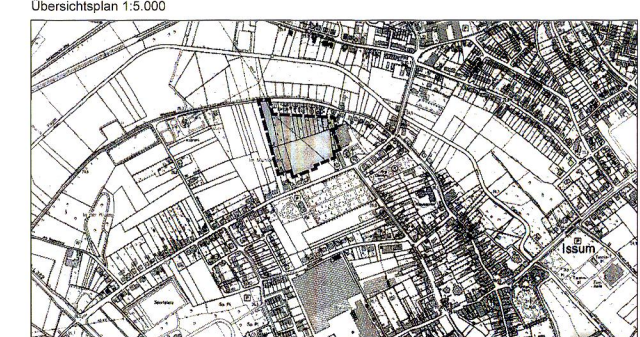
Issum, den _____ Bürgermeister Issum, den _____
 Der Entwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Änderungen sind farblich _____ eingetragen. Den von der Entwurfsänderung betroffenen Grundstücks-Eigentümern und berührten Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom _____ nach § 3 (3) I. V. m. § 13 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
 Die vorgebrachten Anregungen hat der Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Issum am _____ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Der Entwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Änderungen sind farblich _____ eingetragen.
 Der geänderte Entwurf mit seiner Begründung i. d. F. v. _____ wurde in gleicher Sitzung zur erneuten Auslegung nach § 3 (3) BauGB beschlossen.

Issum, den _____ Bürgermeister Issum, den _____
 Die berührten Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom _____ von der erneuten Auslegung benachrichtigt. Die erneute Auslegung wurde am _____ bekanntgegeben und erfolgte vom _____ bis zum _____.
 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 NW wurde in gleicher Sitzung der Satzungsbeschluss gefasst. Der Begründung i. d. F. v. _____ wurde zugestimmt.

Issum, den _____ Bürgermeister Issum, den _____
 Dieser Plan hat mir gemäß § 10 (2) BauGB vorgelegen.
 Siehe Verfügung vom _____ AZ: 35- (Issum _____).
 Die Maßgaben der Verfügung ist der Rat der Gemeinde Issum am _____ durch Beschluss beigetreten.

Düsseldorf, den _____ Bezirksregierung Issum, den _____
 Der Plan wurde / entsprechend den Auflagen der Verfügung / durch Beschluss des Rates der Gemeinde Issum vom _____ geändert. Änderungen sind farblich _____ eingetragen.
 Die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB erfolgte am _____ Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

Issum, den _____ Bürgermeister Issum, den _____



GEMEINDE ISSUM
 Bebauungsplan Issum Nr. 24
 "Im Mühlenfeld"

Maßstab 1 : 500
 Ausfertigung
 Gemarkung Issum
 Flur 42