

# GEMEINDE ISSUM BEBAUUNGSPLAN NR.25 "VOGT-VON-BELLE-PLATZ"



## Zeichenerklärung der Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- MI Mischgebiet
  - SO Sondergebiet
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
- 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß
  - 1,2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o Offene Bauweise
  - Baugrenze
  - Baulinie
- Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Einrichtungen und Anlagen:**
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
  - F+R Fuß- und Radweg
  - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- ÖG Öffentliche Grünflächen
  - Zweckbestimmung: Spielplatz
  - Parkanlage
  - Sportplatz
  - PG Private Grünflächen
  - Zweckbestimmung: Parkanlage

- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Ausgleichsfläche
  - Erhalt: Bäume
  - M1 Wassergebundene Decke auf den Fuß- und Radwegen an der Fleuth
  - M2 Breittüftiges Pflaster für die Stellplatzanlage
  - M4 Pflanzstreifen und Gehölzflächen
  - M5 Erhalt von Laubbäumen
  - M6 Pflanzung von 4 Laubbäumen am Bürgersaal
  - M7 Pflanzung von 5 Laubbäumen an der Freifläche Hotel / Hallenbad
  - M8 Eingrünung der Stellplatzanlage an der Tennishalle, 18 Laubbäume
  - M9 Eingrünung der Stellplatzanlage, 22 Laubbäume
  - M10 Gestaltung / Begrünung der nicht überbauten bzw. nicht befestigten Grundstücksflächen
- Sonstiges**
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - GSt Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

## Darstellungen

- Gebäude lt. Kataster
  - Kanaldeckel
  - Hydrant
  - Laternen
  - Baum
  - Wasserablauf
  - Mauer
  - Verkehrsschild
  - Zaun
  - Parken
  - Schallkasten
  - Böschung
  - Stellplätze
- Unverbindliche Vermerke (städtebaulich wünschenswert):
- Wegeverbindung
  - Stellplätze

## Hinweise

- Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.
- Unter dem gesamten Plangebiet kann in Zukunft Bergbau umgehen (Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB).
- Weitere Hinweise für die bauliche Umsetzung finden sich in der Begründung zu diesem Bebauungsplan.

## Textliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird für alle Mischgebiete festgesetzt, dass die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbau) und Nr. 7 (Vergrünungsanlagen) allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind.
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird für alle Mischgebiete festgesetzt, dass die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 (Einzelhandelsbetriebe) allgemein zulässigen Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden können. Von einer ausnahmsweisen Zulässigkeit ist insbesondere auszugehen, wenn die Einzelhandelsnutzung sich als der Versorgung des Gebiets dienender Laden darstellt und lediglich einen deutlich untergeordneten Teil der Geschosfläche einnimmt.
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird für alle Mischgebiete festgesetzt, dass die gemäß § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.
- Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird für alle Mischgebiete festgesetzt, dass Garagen im Sinne des § 12 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind.
- Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird für das Mischgebiet MI festgesetzt, dass Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen lediglich innerhalb der entsprechend kennzeichneten Flächen (GSt) zulässig sind.
- Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird für alle Mischgebiete festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind. Dies gilt nicht für Nebenanlagen, die der Unterbringung von Fahrrädern oder Mithohaltern dienen; sie sind somit auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird für alle Mischgebiete festgesetzt, dass zu errichtende Stellplätze mit wasserundurchlässigen Belägen (wie beispielsweise breittüftiges Pflaster oder Rasengittersteinen) auszuführen sind.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB wird für die Straßenverkehrsfläche sowie für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Vogt-von-Belle-Platz" festgesetzt, dass 22 Laubbäume i. Ordnung am Rande der Stellplatzanlage zu pflanzen sind (s. Pflanzliste).
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB wird für das Sondergebiet MI festgesetzt, dass 22 Laubbäume i. Ordnung zur Gliederung der geplanten Stellplatzanlage zu pflanzen sind (s. Pflanzliste).
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB wird für das Mischgebiet MI festgesetzt, dass 5 Laubbäume i. Ordnung zu pflanzen sind (s. Pflanzliste).
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB wird für die Fläche für den Gemeinbedarf "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" festgesetzt, dass 4 Laubbäume i. Ordnung zu pflanzen sind (s. Pflanzliste).
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird für alle Mischgebiete festgesetzt, dass die nicht bebauten und nicht befestigten Grundstücksflächen als Grünflächen zu gestalten und durch eine lockere Bepflanzung mit größtenteils einheimischen Bäumen und Sträuchern zu durchgrünen sind (s. Pflanzliste).

## Textliche Festsetzungen (nach BauNRO)

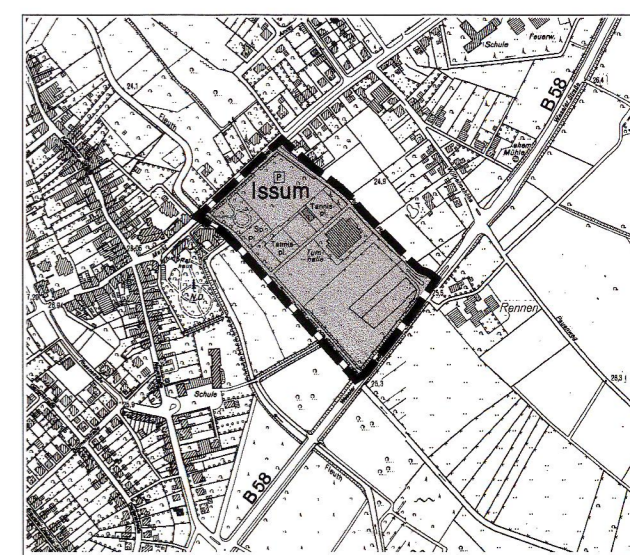
- Fassaden- und Wandgestaltung**  
Für das Mischgebiet MI gelten zur Fassaden- und Wandgestaltung folgende Festsetzungen hinsichtlich Materialien, Farbgebung und Fensterformaten:  
Materialien: Die Außenwandflächen von Gebäuden sind in Verbundmauerwerk zu erstellen. Für untergeordnete Fassadenelemente können ausnahmsweise auch Putz oder Metall (z.B. Zinkblech) zur Anwendung kommen. Die Verwendung von Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Faserverzement-Produkten, künstlichen Materialnachbildungen (Imitationen) sowie allen Arten von glänzenden oder glasierten Materialien ist nicht zulässig.  
Farbgebung: Verbundmauerwerk ist als glatter Stein in Farbtönen RAL 8002 (Signalbraun) oder RAL 8004 (Kupferbraun) auszuführen. Geringfügige Abweichungen sind zulässig. Bei der Verwendung von Putz für untergeordnete Fassadenelemente sind ausschließlich folgende Farben nach RAL zulässig: 1013 (Purweiß), 1015 (Hellerbeige), 7035 (Lichtgrau), 7047 (Telegraf), 41.9001 (Cremeweiß), 9002 (Grauweiß), 9003 (Signalweiß), 9016 (Verkehrsweiß) oder 9018 (Papirusweiß). Sofern die Ausbildung eines Sockels vorgesehen ist, so sind für den Putz folgende Farben nach RAL zulässig: 7030 (Steingrau), 7001 (Silbergrau) oder 7004 (Signalgrau). Werden untergeordnete Fassadenelemente in Metall ausgeführt, sind sie in ihrer natürlichen Oberfläche zu belassen. Unzulässig sind insbesondere glänzende oder reflektierende Anstriche, Lacke, Ofenfarben sowie Schutzanstriche gegen Verwitterung bzw. Oxidation.  
Fensterformate: Fenster müssen senkrecht stehende oder quadratische Formate haben.  
2. **Dachgestaltung**  
Für das Mischgebiet MI gelten zur Dachgestaltung folgende Festsetzungen:  
Dachdeckung: Die Dachdeckung ist in Ziegel auszuführen. Für Dachbauten dürfen auch metallische Dachdeckungen zur Anwendung kommen, sofern alle Dachbauten einer Dachfläche einheitlich ausgeführt werden.  
Farbgebung: Bei Verwendung von Dachziegeln sind sie in den Farbtönen RAL 8023 (Orange-braun), RAL 8004 (Kupferbraun) oder RAL 7022 (Umbragrau) auszuführen, wobei geringfügige Abweichungen zulässig sind. Die Ziegel dürfen lediglich matt sein, glänzende Beschichtungen sind unzulässig. Bei metallischer Dachdeckung für Dachbauten ist es unzulässig, das Metall mit einer Schutzlasur gegen Verwitterung bzw. Oxidation zu versehen.  
Dachaufbauten und Dacherschneitte: Dachaufbauten sind zulässig, jedoch dürfen sie in der Summe ihrer Breiten zwei Fünftel der Firstlänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten. Dacherschneitte sind nicht zulässig. Die Kombination verschiedener Dachaufbauten ist nicht zulässig. Die Dachaufbauten müssen einen Abstand von 1,0 m zum seitlichen Gebäudeabschluss und einen Abstand von 0,5 m zur Traufkante einhalten.  
Dachüberstände: Die Dachüberstände dürfen zu allen Seiten maximal 0,5 m betragen.  
Zweckhäuser, Zwerchgiebel: Zweckhäuser und Zwerchgiebel sind zulässig bis zu einem Drittel der Firstlänge. Eine Kombination aus Zwerchhaus bzw. Zwerchgiebel und Dachgauben auf einer Dachseite ist zulässig, sofern sie in der Summe ihrer Breiten zwei Fünftel der Firstlänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.  
3. **Stellplätze für Kraftfahrzeuge**  
Stellplätze für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht bis 3,5 Tonnen sind mit wasserabdunenden Decken oder mit wasserundurchlässigen Materialien zur Oberflächenbefestigung (z.B. breittüftiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine) zu versehen.  
4. **Zulässigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedrungen**  
Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind Einfriedrungen lediglich in Form von Hecken zulässig; dies bis zu einer maximalen Höhe von 0,8 m. Ansonsten (Haus- und Wohngarten) sind über Hecken hinaus auch Holz- oder Metallzäune, sofern sie mit einer rankenden Bepflanzung versehen sind, zulässig. Sowohl die Hecken wie auch entsprechend gestaltete Zäune sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,8 m zulässig.

## Verfahrensvermerke

- Die Planunterlagen mit Stand vom ..... und die genehmigte Festlegung der städtebaulichen Planung entsprechen den Anforderungen § 1 PlanV 90.
- Moers, den ..... OoVI Issum, ..... Bürgermeister
- Der Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Issum hat am ..... den Beschluss zur Aufstellung nach § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.
- Issum, den ..... Bürgermeister
- Der Entwurf mit der Begründung i.d.F.V. wurde vom Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Issum am ..... zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Issum, den ..... Bürgermeister
- Die Aufstellungsplanung wurde von der Stadtlinba GmbH, Wiesla, in Zusammenarbeit mit Herrn Architektin Platen, Issum, und dem Bauamt der Gemeinde Issum erstellt.
- Wiesla, den ..... Issum, den ..... Bürgermeister
- Die Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am ..... Die Satzung ist: dem in Kraft getreten.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... bekanntgegeben. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... frühzeitig beteiligt. Mit Beschluss vom ..... wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom ..... eine Bürgeranhörung durchgeführt.
- Issum, den ..... Bürgermeister
- Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Die Auslegung wurde am ..... bis zum .....
- Issum, den ..... Bürgermeister

## Pflanzliste

- Bäume**
- Feld-Ahorn
  - Spitz-Ahorn
  - Spitz-Ahorn
  - Berg-Ahorn
  - Eiche
  - Hänge-Birke
  - Hänseuche
  - Rot-Buche
  - Esche
  - Walnuss
  - Vogelkirsche
  - Trauben-Kirsche
  - Silf-Eiche
  - Eberesche
  - Winter-Linde
  - Winter-Linde
- Einheimische Strücker**
- Hase
  - Roter Hartiegel
  - Eingriffeliger Weißdorn
  - Besen-Ginster
  - Pflaumenblücher
  - Faulbaum
  - Stachelpalm
  - Ligular
  - Rote Heckenkirsche
  - Trauben-Kirsche
  - Schilke
  - Hunds-Rose
  - Sai-Weide
  - Grau-Weide
  - Bruch-Weide
  - Elbe
  - Wasser-Schneeball
- Acer campestre**
- Acer platanoides 'Cleveland'
  - Acer platanoides 'Columnare'
  - Acer platanoides 'Olmsted'
  - Acer pseudoplatanus
  - Alnus glutinosa
  - Betula pendula
  - Carpinus betulus
  - Fagus sylvatica
  - Fraxinus excelsior
  - Juglans regia
  - Prunus avium
  - Prunus padus
  - Quercus robur
  - Sorbus aucuparia
  - Tilia cordata 'Greenspire'
  - Tilia cordata 'Rancho'
  - Corylus avellana
  - Cornus sanguinea
  - Crataegus monogyna
  - Cytisus scopari
  - Euconymus europaeus
  - Frangula alnus
  - Ilex aquifolium
  - Ligustrum vulgare
  - Ononiscus asper
  - Prunus spinosa
  - Rosa canina
  - Salix caprea
  - Salix cinerea
  - Salix fragilis
  - Taxus baccata
  - Viburnum opulus
- Die Pflanzen sollten zumindest folgende Qualitätsbestimmungen aufweisen:  
Bäume: Hochstämme, 30v, 12-14 cm Stammumfang, mit Ballen  
Strücker: verpflanzte Strücker, 3-4 Triebe, Pflanzengröße 60-100 cm



## PROJEKT: Bebauungsplan Nr. 25 - "Vogt-von-Belle-Platz" - der Gemeinde Issum

Auftraggeber:	Gemeinde Issum	Maßstab:	1 : 500
Bearbeitet:	Hardt / Sommer / Bertram	Phase:	Satzungsexemplar
Gezeichnet:	Bertram	Stand:	18.03.2004

