Bebauungsplan Issum Nr. 22 "Weseler Straße", 1. Änderung

Gemeinde Issum

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

MI_1 — Gliederung des Mischgebietes

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,8 — Geschossflächenzahl (GFZ)

0,6 — Grundflächenzahl (GRZ)

II — Zahl der Vollgeschosse

Gh 33,5 m NHN — max. zulässige Gebäudehöhe in m über Normalhöhennull (NHN)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a — abweichende Bauweise

o — Offene Bauweise

Baugrenzen

Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume zu erhalten

Bäume zu pflanzen

vorhandener Baumbestand innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

entfallende Bäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung

St — Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen hier: Stellplätze (St)

Ein- / Ausfahrtsbereich

Schallschutzwand

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten

Fläche für Versorgungsanlagen, hier: Elektrizität

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB)

Sonstige Darstellungen

vorhandene Gebäude

417 418 419 420 — Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

20 — Vermaßung

Aufteilung Stellplatzanlage

0 10 20 30 40 50

M. 1: 500

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiete – MI – (§ 6 BauNVO)

1.1 Das Mischgebiet wird gegliedert in MI1 und MI2.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.2 Im Mischgebiet - MI 1 - sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsnutzungen mit Hauptsortimenten, die in der Issumer Sortimentsliste als nahversorgungsrelevant aufgeführt sind, zulässig.
Das Randsortiment darf, wenn zentrenrelevant, maximal 10% der jeweiligen Verkaufsfläche umfassen.

Die Sortimentsliste ist den textlichen Festsetzungen als Anlage beigefügt.

1.2 Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen
Die zeichnerisch festgesetzten Gebäudehöhen im Gebiet **MI 1** beziehen sich auf die Höhe über Normalhöhennull (NHN). Festgesetzt wird eine Höhe von 33,5 m NHN (entspricht rd. 7,0 m über Gelände).
Einzelne Gebäudeteile und technische Anlagen, wie z.B. Schornsteine, Solaranlagen können über diese festgesetzte Höhe hinaus zugelassen werden, wenn und soweit ein betriebliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird.

3.0 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 19 (4) Satz 3 BauNVO

3.1 Die anrechenbare Grundstücksfläche darf im Gebiet **MI 1** durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 19 (4) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 versiegelt werden.

3.2 Die zulässige Grundfläche darf im Gebiet **MI 2** durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 19 (4) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 versiegelt werden.

4.0 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

4.1 Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO sind innerhalb des Mischgebietes **MI 1** nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den nach § 9 (1) 4 BauGB festgesetzten Flächen (St) zulässig. Hier können auch Stellplätze für Einkaufswagen, Anlieferzonen und sonstige Verkehrsflächen (Rettungswege, Feuerwehraufstellflächen) angeordnet werden.

4.2 Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen sind im Gebiet **MI 2** auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im seitlichen Grenzabstand zur Nachbargrenze unter Berücksichtigung der Vorschriften des Landesbauordnung (BauONRW) zulässig.

4.3 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Gebiet **MI 2** nur bis zu einer Größe von 30 m³ zulässig.

4.4 Nebenanlagen, die der Ver- oder Entsorgung dienen, sind im gesamten Gebiet zulässig.

5.0 Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 (4) BauNVO

Für das Gebiet **MI 1** wird ist eine abweichende Bauweise festgesetzt.
Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit dem Zusatz, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Gebäude mit einer Länge > 50 m zulässig sind.

6.0 Landschaftspflegerische Maßnahmen

6.1 Folgende Gestaltungsmaßnahmen werden festgesetzt (s. LFB Plan 15.14-02):

6.1.1 **M1 Anpflanzung einer Buche (Fagus silvatica)**
An der östlichen Grenze des Geltungsbereichs an der zukünftigen Einfahrt wird eine Buche (Fagus silvatica) mit der Pflanzqualität Hochstamm STU 20-25 gepflanzt. Der Baum ist zupflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

6.1.2 **M2 Entsiegelung der vorhandenen Einfahrt.**
Die nicht mehr benötigte, vorhandene Einfahrt wird entsiegelt und als Rasenfläche angelegt.

6.2 Schutzmaßnahmen

6.2.1 Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
Die im Bebauungsplan dargestellten, verbleibenden Gehölzflächen und Einzelbäume werden nach § 9 Abs. 1, Nr. 25b BauGB im Gebiet MI1 als Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und im Gebiet MI2 als zu erhaltene Einzelbäume festgesetzt.

6.2.2 Schutzmaßnahmen während der Bautätigkeit
Während der Bautätigkeiten sind Schutzmaßnahmen für Gehölze nach folgenden Richtlinien vorzusehen:
- RAS LP4 (Regeln für die Anlage von Straßen, Hrsg. Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen / FGSV)
- DIN 18920 (Schutz von Bäumen, ... bei Baumaßnahmen, Hrsg. Deutsches Institut für Normung / DIN)
- ZTV Baumpflege (Zusätzlich technische Vertragsbestimmungen bei Baumpflegearbeiten, Hrsg. Forschungsgesellschaft für Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau / FLL)

6.2.3 Schutzmaßnahmen für den Artenschutz
Zum allgemeinen Schutz vor Individuenverlusten von Tierarten ist gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG die Entfernung der Gehölze nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig.
Zum Schutz von Fledermausarten ist Abbruch der Gebäude nur in der Zeit 1. Oktober und 28. Februar oder mit gutachterlicher Begleitung zulässig.

6.2.4 Ausgleichsmaßnahmen
Gemäß der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung entsteht rein rechnerisch ein Defizit von 20.113 Biotopwertpunkten das an Ort-und Stelle nicht ausgleichbar ist.
Das Defizit wird über Maßnahmenflächen der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft ausgeglichen.

Die Flächen liegen in der Gemeinde Uedem. Sie sind Bestandteil eines beim Kreis Kleve beantragten Ökokonto.
Auf den dort befindlichen, intensiv genutzten Grünlandflächen soll durch eine Extensivierung ein artenreiches Feuchtgrünland entwickelt werden.
Die Maßnahmen werden nach dem Verfahren des Kreises Kleve bewertet und folgendermaßen bepunktet:
Ausgangszustand: Intensivgrünland (Fettwiese/-weide), Code: 3.2, BWP/m² = 4
Zielzustand: artenreiches Feuchtgrünland, Code: 3.4, BWP/m² = 7
Für das o.g. Vorhaben stellen wir aus diesem Ökokonto die benötigten 20.133 GWP (umgerechnet dementsprechend ca. 6.705 m²) zur Verfügung.

B. HINWEISE / KENNZEICHNUNGEN

1. Erdbebenzone (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)
Die Gemarkung Issum befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149, Juni 2006, in der Erdbebenzone 0 in der Untergrundklasse T (Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R und S). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

2. Bodendenkmale
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde Issum als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/776290, Fax 02801/7762933, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Auf die §§ 15, 16 DSchG NW wird verwiesen.

3. Kampfmittel
Gemäß Erkenntnis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Es wird empfohlen, vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. eine Sicherheitsüberprüfung durchzuführen. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird.

In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW zu benachrichtigen.

4. Grundwasserstand
Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.

5. Bergbau
Das angezeigte Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Friedrich Heinrich 3a" und über dem auf Sole erteilten Bewilligungsfeld „Kevelaer" sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Hoerstgen Gas". Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Friedrich Heinrich 3a" ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Inhaberin der Bewilligung „Kevelaer" ist die Stadt Kevelaer, Peter - Plümpe - Platz 12 in 47623 Kevelaer. Inhaberin der Bewilligung „Hoerstgen Gas" ist die Mingas-Power GmbH, Rüttenscheider Str. 1-3 in 45128 Essen.

Nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb der Planmaßnahme dokumentiert. Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist nichts bekannt.

6. Lärmschutz
Bei der Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen im Gebiet MI 1 sind zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm folgende Randbedingungen im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen:

- **Betriebszeit:** Die Betriebszeit liegt zwischen maximal 7.00 und maximal 21.45 Uhr (Ladenöffnungszeit zuzüglich Parkplatznutzungszeit).
- **Anlieferung:** Die Anlieferung findet ausschließlich tags in der Zeit von 7.00 bis 22.00 Uhr statt.
- **Schallschutzwand:** Errichtung einer Schallschutzwand östlich des Parkplatzes zum Haus Weseler Straße 47, Höhe 3 m
- **Schallschutzwand** Errichtung einer Schallschutzwand westlich an der Grundstücksgrenze zwischen dem Markt und der Bebauung, Höhe 3 m (nur beim Bau der geplanten Bebauung im Gebiet MI 2 erforderlich)
- **Einkaufswagen:** Es kommen lärmarme Einkaufswagen zum Einsatz. Die Einkaufswagen werden in einer eingehausten Box gestapelt
- **Technische Anlagen:** Die Schallleistungspegel der Lüftungs- und Kühlanlagen und die Anordnung sind der „Prognose über die zu erwartenden Geräuschemissionen und –immissionen aus dem Betrieb eines Nahversorgungsfachmarktes in Issum", TAC – Technische Akustik (14.08.2015) zu entnehmen.

7. Altlasten
Das Plangebiet ist bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve unter dem Aktenzeichen 6.1-693205-796 als „Altstandort, Verdachtsfläche für schädliche Bodenveränderungen" erfasst. Die Eintragung umfasst sowohl das Gebäude als auch das gesamte ehemalige Betriebsgrundstück des Altstandortes (ehemalige Streichgarnspinnerei sowie Produktionsstätte für Leiterplatten).

Die nachstehend aufgeführten umweltteschnischen Untersuchungen haben Auffüllungen und Bodenbelastungen bestätigt. Das Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Im Bereich geplanter Gartenflächen ist entweder einen Austausch des vorhandenen belasteten mind. 40 cm mächtigen Oberbodens vorzunehmen oder das Material mit einer mind. 60 cm mächtigen Schicht aus unbelastetem Oberboden zu überdecken.

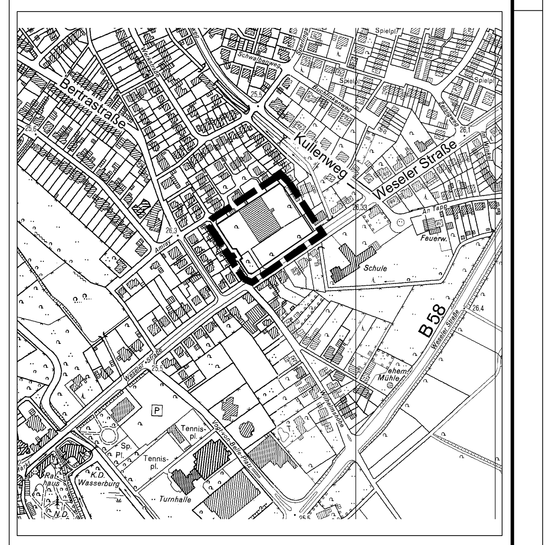
Der Kreis Kleve als Untere Bodenschutzbehörde ist in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Folgende Untersuchungen sind zu berücksichtigen:

Orientierende umweltteschnische Untersuchungen auf dem Grundstück der ehemaligen Textilfabrik Plum in Issum, Weseler Straße 45, – ***Gefährdungsabschätzung****-, Geo Consult, Overath (14.01.2015)*

Baugrunduntersuchung, Baugrundbeurteilung und Angaben zur Gründung *für den Neubau eines Netto-Discount-Marktes mit Durstty-Getränkemarkt in Issum, Weseler Straße 45, Geo Consult, Overath (03.12.2014)*

Kurzbericht*, BV B-Plan-Gebiet Weseler Straße, Issum, Ergänzende umweltteschnische Untersuchung im Bereich der geplanten Wohngrundstücke, Geo Consult, Overath (25.10.2016)*



Verfahrensvermerke

Die Planunterlage mit Stand vom ..... und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung entsprechen den Anforderungen des § 1 PlanzV 90.

....., den .....

.....
ÖBVI

Der Rat der Gemeinde Issum hat in der Sitzung vom 21.04.2015 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 22 "Weseler Straße", 1. Änderung aufzustellen.

Der Beschluss wurde ortsüblich im amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde Issum am 02.10.2015 bekanntgemacht.

Issum, den .....

.....
Bürgermeister

Der Entwurf dieses Planes mit Begründung und Umweltbericht wurde vom Rat der Gemeinde Issum am 28.04.2016 zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Issum, den .....

.....
Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Gemeinde Issum am 08.12.2016 als Satzung beschlossen worden.

Issum, den .....

....
Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung vom 23.12.2016 im amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde Issum als Satzung in Kraft getreten.

Issum, den .....

.....
Bürgermeister

Städtebaulicher Entwurf:

Planungsbüro Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath
Veynauer Weg 22
53881 Euskirchen.

Euskirchen, den .....

.....
Ursula Lanzerath

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.10.2015 bis 23.10.2015.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.09.2015 gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.

Issum, den .....

.....
Bürgermeister

Der Entwurf dieses Planes mit Begründung und Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde Issum vom 08.07.2016 für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 18.07.2016 bis 19.08.2016 einschließlich, öffentlich ausgelegen.

Issum, den .....

.....
Bürgermeister

Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.

Issum, den .....

....
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom
23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132)
in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256/SGV. NRW. 232), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
in der Fassung der Bekanntmacfhung vom 14.07.1994 (GV, NRW S. 666), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

GEMEINDE ISSUM

Bebauungsplan Issum Nr. 22 "Weseler Straße"

1. Änderung

Gemarkung: Issum **Flur : 17**

M. 1 : 500