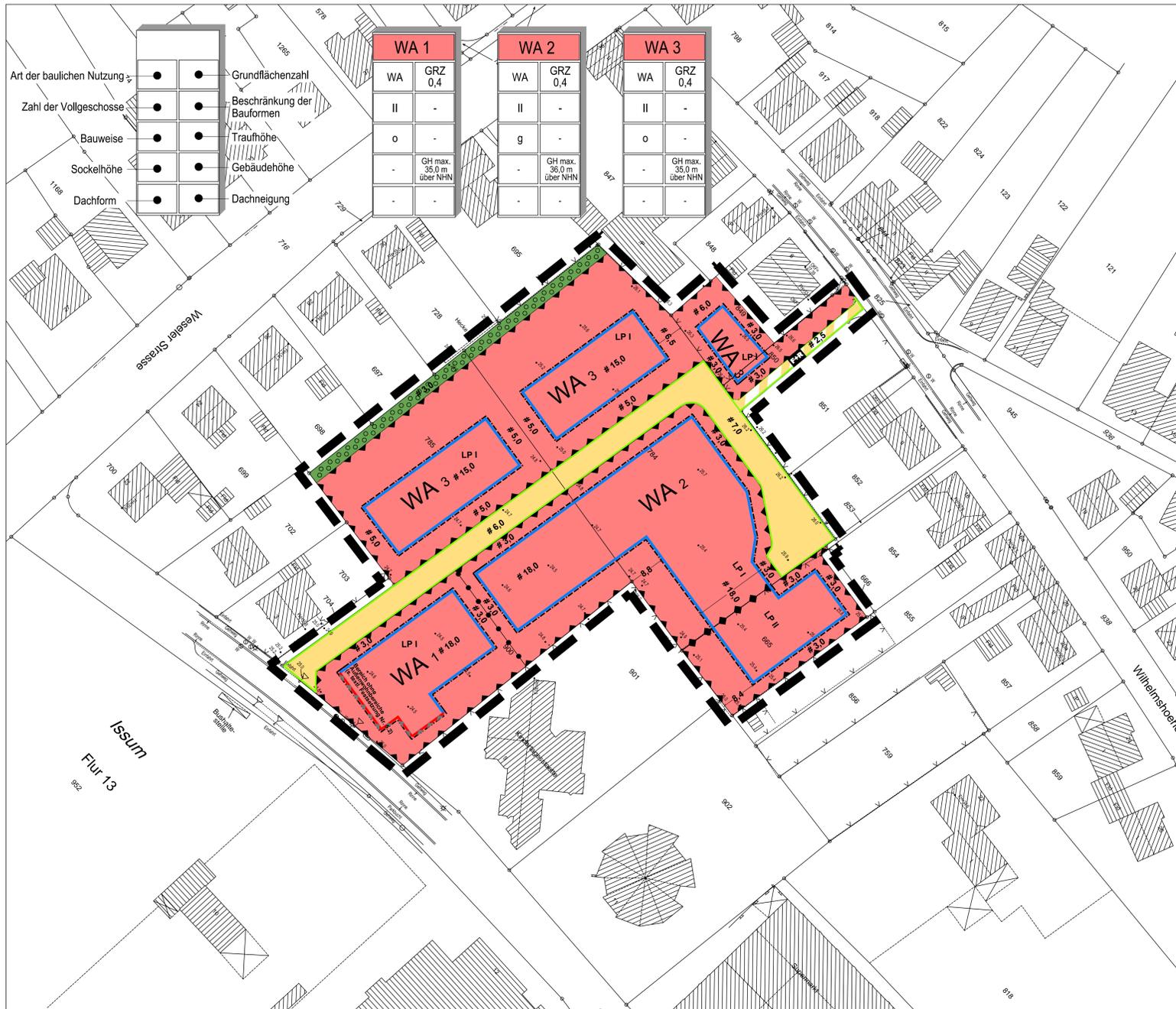


Bebauungsplan Issum Nr. 29 - "Vogt-von-Belle-Platz/Wilhelmshöhe"

Gemeinde Issum



Verfahrensvermerke

Die Planunterlagen mit Stand vom und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung entsprechen den Anforderungen § 1 PlanV 90. OeVI	Der Entwurf mit der Begründung i.d.F.v. wurde vom Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Issum am zur öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Die Auslegung wurde am bekräftigt und erfolgte vom bis zum	Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Die Auslegung wurde am bekräftigt und erfolgte vom bis zum	Die vorgebrachten Anregungen hat der Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Issum am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Issum, den Bürgermeister	Den Maßgaben der Verfügung ist der Rat der Gemeinde Issum am durch Beschluss beigetreten. Issum, den Bürgermeister
Der Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Issum hat am den Beschluss zur Aufstellung nach § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Issum, den Bürgermeister	Der Aufstellungsbeschluss wurde am bekanntgemacht. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom frühzeitig beteiligt. Mit Beschluss vom wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am eine Bürgeranhörung durchgeführt. Issum, den Bürgermeister	Die vorgebrachten Anregungen hat der Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Issum am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Issum, den Bürgermeister	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 NRW wurde in gleicher Sitzung der Satzungsbeschluss gefasst. Issum, den Bürgermeister	Die Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am Die Satzung ist damit in Kraft getreten. Issum, den Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

Planzeichenverordnung (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekannmVO) vom 26.08.1999 (GV NRW S. 516)

Zeichnerische Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GH max. Gebäudehöhe über NHN als Höchstmaß
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o Offene Bauweise
 - g Geschlossene Bauweise
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Umgrenzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - offentliche Verkehrsflächen
 - offentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
 - Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 - LP I Lärmpegelbereich I (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.1)
 - LP II Lärmpegelbereich II (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.1)
 - Kennzeichnung des Bereichs ohne Außenwohnbereiche (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.2)
 - Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs. 4 und 16 Abs. 5 BauNVO)

Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

- Gebäude lt. Kataster
- Bestehende Flurstücksgrenze
- Bestehende Flurstücknummer
- Höhenlage ü. NHN (Bestand)

Textliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

- Zulässige Nutzung (§ 12 BauGB) / Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind zulässig:

 - Wohngebäude,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
 - nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:

 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
 - Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 3 BauNVO)

Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis zu einer Tiefe von 20 m von der Straßenbegrenzungslinie gemessen und nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf. Vor der Garage muss (zur Straße) eine Aufstellfläche von mindestens 5 m Tiefe eingerichtet werden.
 - Überschreitung von Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Erker u. Zwerchgiebel dürfen die Baugrenzen über 1/2 der Fassadenlänge bis zu 1,00 m überschreiten. Unselbständige bauliche Anlagen wie Pfeiler, Terrassen, Balkone und Wintergärten dürfen die rückwärtige Baugrenze um bis zu 3,0 m überschreiten.
 - Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)
 - Die der Versorgung der Baugelände mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser- und Niederschlagswasser dienenden Nebenanlagen des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO unabhängig von einer zeichnerischen Festsetzung allgemein zulässig. Dies gilt auch für die fernmelde-technischen Erschließung dienenden Nebenanlagen.
 - Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auf den nicht überbauten Grundstücksflächen haben ausschließlich einen der Wohn-/Wohngartenfunktion dienenden Charakter aufzuweisen. Sie haben sich optisch-räumlich unterzuordnen und dürfen den Charakter des Baugeländes nicht widersprechen.
 - Zwischen der Straße und der von dieser aus betrachtet vorderen Baugrenze sind Gartenhäuser und geräteschuppen, Kellersatzräume sowie Werbeanlagen nicht zulässig. Ansonsten haben Gartenhäuser und geräteschuppen zu den Verkehrsflächen und den Grünflächen einen Mindestabstand von 3,0 m zu wahren.
 - Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird festgesetzt, dass die Planstraße mit insgesamt 6 Laubbäumen anzupflanzen ist. Je Baum sollte eine offene Vegetationsfläche (Baumscheibe) von mindestens 2,5 m x 2,5 m eingeplant werden.
 - Der exakte Standort der Bäume ist in Abhängigkeit der geplanten Leitungen und Hausanschlüsse festzulegen. Die Anzahl der anzupflanzenden Bäume ist verbindlich, alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
 - Die Bepflanzungen sollen mit Pflanzensorten der nachfolgenden Vorschlagsliste oder mit ökologisch gleichwertigen Arten erfolgen.
- Corylus colurna Baumhasel Hochstämme, 3xv, 16-18 cm StU, m.B.
 Fraxinus excelsior "Albas" Esche Hochstämme, 3xv, 16-18 cm StU, m.B.
 Tilia cordata "Rancho" Winterlinde Hochstämme, 3xv, 16-18 cm StU, m.B.

5.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Nordwesten des Plangebietes ist eine Hecke als dreireihige Gehölzpflanzung mit Untersaat in einem Pflanzraster von 1,0 m x 1,0 m anzulegen. Die Pflanzung der Sträucher muss je Art in Gruppen zu 3-4 Gehölzen erfolgen. Zur Gehölzgrenze ist ein Pflanzband von 0,50 m einzuhalten. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung muss mit Pflanzensorten der nachfolgenden Vorschlagsliste erfolgen:

Crataegus monogyna Weißdorn	Kornelkirsche
Cornus sanguinea Roter Hartweigel	Roter Hartweigel
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen	Pfaffenhütchen
Prunus padus Trauben-Kirsche	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa Schlehe	Schlehe
Rhamnus frangula Faulbaum	Faulbaum
Rosa canina Hundrose	Hundrose
Sambucus nigra Schneeball	Schneeball
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball	Gemeiner Schneeball

Die Pflanzen müssen folgende Eigenschaften aufweisen: Heister, Wuchshöhe 1,25 - 1,50 m.

6. Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind entsprechend den Anforderungen in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche die Außenbauteile schutzwürdiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau/ Tabelle 8 mit den folgenden resultierenden bewerteten Bauschalldämm-Maßen auszustatten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß Wohnräume
I	bis 55 dB(A)	30 dB(A)
II	56-60 dB(A)	30 dB(A)

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelanweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren. Die DIN 4109 liegt im Rathaus der Gemeinde Issum, Fachbereich 2.1 - Bauen, Wohnen, Planen, innerhalb der nachfolgend genannten Allgemeinen Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung zur Einsicht aus: Montag bis Donnerstag von 08:30 Uhr bis 12:30 Uhr und 14:00 Uhr bis 15:30 Uhr, Freitag von 08:30 Uhr bis 12:30 Uhr, und nach Vereinbarung.

6.2 Für den gekennzeichneten Bereich ohne Außenwohnbereiche (allgemeines Wohngebiet im Westen des Plangebietes am Vogt-von-Belle-Platz - WA 1) wird festgesetzt, dass an den gekennzeichneten Fassaden entlang der Baulinien keine Außenbereiche wie Balkone, Terrassen, Logen u.ä. und keine Öffnungen mit dahinterliegenden schutzwürdigen Bereichen (Außenbänke- und Schlafräume) zulässig sind.

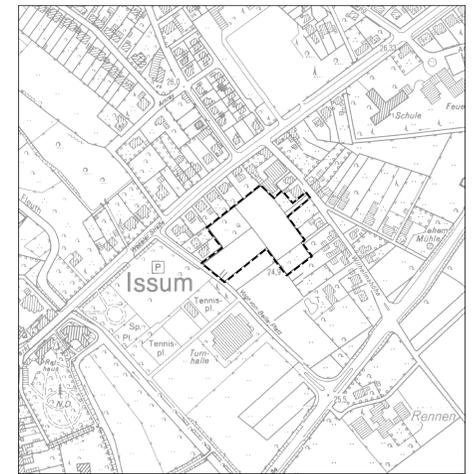
Örtliche Bauvorschriften (gem. § 86 Abs. 4 BauONRW)

- Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstückfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgarten) sind Einfriedungen lediglich in Form von Hecken oder einer Kombination von Hecke und hinterlegtem Zaun zulässig, dies bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m. In den Haus- und Vorgärten sind Einfriedungen ebenfalls nur in Form von Hecken und Zäunen zulässig, die eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten dürfen.
- Staffelgeschosse (oberirdische Geschosse, die gegenüber mindestens ein darunter liegendes Geschoss zurücktreten - § 2 Abs. 5 BauNVO) sind innerhalb der Teilflächen WA 1 und WA 2 zulässig und innerhalb der Teilfläche WA 3 nicht zulässig.

Hinweise

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Issum oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalschutz unverzüglich (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW).
- Die Existenz von Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeistelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Bei Erarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
- Vor Beginn der Bauarbeiten ist bei der LINEG der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand zu erfragen.

Erläuterung: Die rot markierte Textstelle wurde nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in den Plan aufgenommen.



Gemeinde Issum

Bebauungsplan Issum Nr. 29 "Vogt-von-Belle-Platz/Wilhelmshöhe"

Gemarkung Issum, Flur 13

Bearbeitet:	Hardt/Bertram	Stand:	05.11.2015
-------------	---------------	--------	------------

StadtUmBau
 Ingenieurgesellschaft mbH
 Bachstraße 10
 47533 Issum
 Tel. +49 (0)202 97 22 00
 www.stadtumbau-grb.de

M 1:500

0 5 10 15 20 25 30 35