



An der Landwehr

issum 034

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

WR Reine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO
 In den reinen Wohngebieten mit der Bauweise Einzel- und Doppelhäuser (ED) ist gem. § 9 (1) Nr. 6 die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf 2 pro Wohngebäude beschränkt.

WA-1 Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
 In dem mit Index WA-1 gekennzeichneten Baugebiet sind alle in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO
 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen oder Carports mit ihren Zufahrtsseiten mindestens 5,0 m von der Grenze der Verkehrsfläche zurückzusetzen. Garagen in den Schmalseiten von Gebäuden, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, müssen einen Abstand von mind. 0,50 m einhalten. Diese Abstandsfläche ist dauerhaft zu begrünen.

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.

Überbaubare Grundstücksfläche, § 23 BauNVO
 Im Plangebiet wird festgelegt, dass die Flächen der Baugrundstücke, die direkt an Straßenbegrenzungslinien außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen, in einer Tiefe von 3,0 m - gemessen von der Straßenbegrenzungslinie - Vorgartenbereiche sind. Gemäß § 23 BauNVO sind in den Vorgartenbereichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind - mit Ausnahme von offenen Stellplätzen - ausgeschlossen. Der Anteil der Stellplatzflächen zu Vorgartenflächen darf 50% nicht überschreiten. Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO bleiben hier als Ausnahme zugelassen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
 Auf den gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind folgende Anpflanzungen durchzuführen:
 Am nördlichen Rand des Plangebietes wird ein fünf Meter breiter Streifen, an der östlichen Grenze ein sechs Meter breiter Streifen mit Feldgehölzen bepflanzt. An der nördlichen Grenze ist zu den benachbarten landschaftlichen Flächen und zu den Gärten ein 1,0 Meter breiter Krautsaum anzulegen. Die Gehölzpflanzung ist in den vorgartenbereichlichen Pflanzabstand von 1,50 Metern zwischen den Reihen durchzuführen. Am östlichen Rand des Plangebietes ist zu den landschaftlichen Flächen ein 1,0 Meter breiter Krautsaum, zu den Gärten ein 0,5 Meter breiter Krautsaum zu belassen. Die Pflanzung ist vierreihig mit einem Pflanzabstand von 1,50 Metern zwischen den Reihen durchzuführen. Die Gehölzpflanzung soll in hochreihigen Gehölzgruppen mit Sträuchern, Heistern und Hochstämmen aus der folgenden Pflanzliste gepflanzt werden:
 - Bäume (Qualität: Hst. 3xv., m.B., STU 12-14 Zentimeter): Prunus avium - Vogel-Kirsche, Sorbus aucuparia - Eberesche - Heister (Qualität: 2xv. o.B. 125 - 150 Zentimeter); Acer campestre - Feld-Ahorn, Carpinus betulus - Hainbuche, Sorbus aucuparia - Eberesche
 - Sträucher (Qualität: v. o.B. 60 - 100 Zentimeter): Cornus sanguinea - Hartriegel, Corylus avellana - Haselnuß, Crataegus monogyna - Eingriffiger Weißdorn, Euonymus europaea - Pfaffenhütchen, Ligustrum vulgare - Liguster, Lonicera xylosteum - Geißblatt, Prunus spinosa - Schlehe, Rhamnus frangula - Faulbaum, Rosa canina - Hunds-Rose, Sambucus nigra - Schwarzer Holunder, Viburnum opulus - Gewöhnliche Schneeballpflanze
 Bei der Pflanzung sind die Grenzabstände des Nachbarrechtsgesetzes NW zu berücksichtigen.

Flächen für das Anpflanzen oder für Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
Verkehrsflächen
 Innerhalb der Verkehrsflächen sind mindestens 9 Laubbäume als Hochstämme, dreimal verpflanzt mit einem Stammumfang von 18 bis 20 Zentimeter zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche (Baumscheibe) von mindestens 2,5 m x 2,5 m anzulegen. Die Bäume sind aus der folgenden Pflanzliste auszuwählen:
 - Acer campestre 'Elsrijk', Feld-Ahorn, Sorte 'Elsrijk' - Acer platanoides 'Autumn Blaze', Spitz-Ahorn, Sorte 'Autumn Blaze' - Carpinus betulus 'Frans Fontaine', Hainbuche, Sorte 'Frans Fontaine' - Prunus avium 'Plena', Gefülltblühende Vogel-Kirsche - Pyrus calleryana 'Chanticleer', Chinesische Wild-Birne - Sorbus intermedia 'Brouwers', Schwedische Melbläusere
 Die Baumscheiben mit einer Größe von 10,5 Quadratmetern sind mit bodendeckenden Stauden und Sträuchern zu bepflanzen. Die Baumscheiben über 11 Quadratmeter Fläche können bodendeckend bepflanzt oder mit einer Rasenansaat hergestellt werden. Folgende Arten können verwendet werden:
 - Geranium macrorrhizum i. Sorten, Storchschnabel - bodendeckende Rosen i. Sorten Rosen - Potentilla i. Sorten, Fingerstrauch - Lonicera nitida 'Maigrün', Heckenmyrte, Spiraea i. Sorten - Spierstrauch.
 Die ungefähre Lage der Pflanzbeete ergibt sich aus der Eintragung als Hinweis im Bebauungsplan. Grundstückszufahrten sind in Abhängigkeit von der Straßenbepflanzung anzuordnen.

Erhalt von Einzelbäumen
 Vier herausragende Einzelbäume werden im Bebauungsplan als dauerhaft zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Bei einem Verlust eines Baumes ist dieser durch die Pflanzung eines gleichartigen Baumes mit einem Mindeststammumfang von 20 cm an gleicher Stelle zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

Schutz von Bäumen
 Zu erhaltende Einzelbäume sind während der Baumaßnahme vor Schäden im Stamm-, Kronen- und Wurzelbereich wirkungsvoll zu schützen. Die Maßnahmen sind entsprechend den Vorgaben der RAS LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4 „Landschaftsplanung“ zum Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) sowie der DIN 18920 durchzuführen.

Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 9 (1a) BauGB
 Der „Landschaftspflegerische Begleitplan“ regelt die Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und auf der externen Kompensationsfläche am Römerhof. Gemäß § 1a (3) BauGB werden die festgesetzte Maßnahmen „Anpflanzung von Feldgehölzen zur Ortsrandeingerüstung“ und „Anpflanzung von Straßenbäumen und Straßenbegleitgrün“ sowie „Schaffung von Sukzessionsflächen mit Gehölzinseln“ auf einer 0,43 ha großen externen Kompensationsfläche „Am Römerhof“ - Gemarkung Issum, Flur 3, Flurstück 15 (teilweise) und Flur 4, Flurstück 55 (teilweise) - als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen den folgenden Flurstücken des Bebauungsplanes zugeordnet: Gemarkung Sevelen, Flur 10, Flurstücke 127, 129, 345, 355 (teilweise), 729, 730, 816, 817 und 818. Die Einzelmaßnahmen über die Art und Weise sowie die Höhe der Kostenersatzbeiträge werden in der nach zu verabschiedenden Satzung über die Erhebung von Kostenersatzbeiträgen in Verbindung mit dem Bebauungsplan Sevelen Nr. 21 „Ober-/ Unterstraße“ geregelt.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 88 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB
Einfriedigungen
 Einfriedigungen zur vorderen Straßenseite sind nur bis höchstens 1,00 m Höhe zulässig.
Dächer
 Dächer sind bei aneinandergelagerten Gebäuden mit gleichem Dachneigungswinkel auszuführen. Dachgauben müssen mindestens 1,0 m Abstand vom Ortsgang einhalten. Gemeinsame Dachgauben bei Doppelhäusern sind zugelassen. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind von den Festsetzungen zum Dachform und Dachneigung ausgenommen. Die Dachdeckung 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 Ziegelsichtmauerwerk mit nichtglänzenden roten bis grauen Steinen zu gestalten. Für untergeordnete Bauteile und Giebelflächen bis zusammen 25 % der Fassadenfläche sind Putz, Holz- oder Schieferverkleidungen oder Elemente zur Solarenergienutzung zulässig.
HINWEISE
Grundwasserstand
 Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der Linksniederheinischen Entwässerungsgenossenschaft (LINEG), Kamp-Lintfort, zu erfragen.
Bergbauliche Einwirkungen
 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann zukünftig bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Gegebenfalls erforderliche Schutzmaßnahmen bei der Erstellung der Gebäude sind zu berücksichtigen.
Bodendenkmale
 Beim Auftreten archäologischer Bodendenkmale und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Gelderner Straße 3, 46509 Xanten, Tel. 02801 / 776290, Fax 02801 / 7762933, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
 * gestrichen gemäß Ratsbeschluss vom 2.12.2004

RECHTSGRUNDLAGEN
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466, 479), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung - PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1991 S. 58), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 01.03.2000 (GVNW S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GVNW S. 439), Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.7.1994 (GVNW S. 666 - SGVNW S. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.04.2003 (GVNW S. 254), Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GVNW S. 566), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2001 (GV NW S. 709), Landeswassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.6.1995 (GV NW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.04.2003 (GVNW S. 254)

Zeichenerklärung gem. PlanZVO

Art der baulichen Nutzung	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
WR reines Wohngebiet	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
WA allgemeines Wohngebiet	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Maß der baulichen Nutzung	Anpflanzen: Sträucher
GRZ 0,3 Grundflächenzahl	Anpflanzen: Bäume
TH max Oberkante Traufe über NN maximal	Erhaltung: Bäume
FH max Oberkante First über NN maximal	Sonstige Planzeichen
D 38°-45° geneigtes Dach mit Bereich der zugelassenen Dachneigung	Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
Bauweise, Baugrenzen	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
ED Einzel- und Doppelhäuser	
Baugrenze	
Verkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
öffentliche Straßenverkehrsfläche	
mit unverbundlicher Ausbau- und/oder Grüngestaltung	

Bestandsangaben

vorb. Gebäude	Straßensanierung
Gemarkungsgrenze	Buschwerk
Flurgrenze	Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze	Hausnummer

75
16

Deutsche Grundkarte 1:10 000, vervielfältigt mit Genehmigung des Vermessungs- und Katasteramtes des Kreises Kleve vom

GEMEINDE ISSUM
 Bebauungsplan Sevelen Nr. 21
 "Ober- / Unterstraße"

Maßstab 1 : 500 Gemarkung Sevelen
 . Ausfertigung Flur 10

Dieser Plan besteht aus der zeichnerischen Darstellung mit den textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung und der landschaftspflegerische Fachbeitrag "Erfassung und Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft" zum Bebauungsplan Sevelen Nr. 21 "Ober- / Unterstraße" vom September 2004 beigefügt.

Die Planunterlagen mit Stand vom _____ und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung entsprechen den Anforderungen des § 1 PlanZV 90.	Der Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Issum hat am _____ den Beschluss zur Aufstellung nach § 2 (1) BauGB gefasst.	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.	Der Entwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Änderungen sind farblich (_____) eingetragen. Den von der Entwurfsänderung betroffenen Grundstückseigentümern und berührten Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom nach § 3 (3) i. V. m. § 13 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Die berührten Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben von _____ von der erneuten Auslegung benachrichtigt. Die erneute Auslegung wurde am _____ bekanntgemacht und erfolgte vom _____ bis zum _____.	Die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB erfolgte am _____. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.
_____, den _____, ObvI	Issum, den _____, Bürgermeister	Issum, den _____, Bürgermeister	Issum, den _____	Issum, den _____	Issum, den _____
Die städtebauliche Planung wurde von Architektur & Stadtplanung, Ehlers-Wegmann, Düsseldorf, in Zusammenarbeit mit dem Bauamt der Gemeinde Issum erstellt.	Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ bekannt gemacht. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ frühzeitig beteiligt. Mit Beschluss vom _____ wurde gem. § 3 (1) BauGB am eine Bürgeranhörung durchgeführt.	Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Die Auslegung wurde am _____ bekanntgemacht und erfolgte vom _____ bis _____.	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.	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.	Plangrundlage: Katasterdatei Bplan-21.dxf (20.01.2004) von: Verm.-Büro Müller & Brüggemann, Moers
Düsseldorf, den _____	Issum, den _____	Issum, den _____	Issum, den _____, Bürgermeister	Issum, den _____, Bürgermeister	