



Änderungen nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans sind als Zeichen, Signaturen und Linien in violetter Farbe eingetragenen.
Die in roter Farbe eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien (ausgenommen Baulinien) haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

Planungsrechtliche Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB u. § 1-11 BauNVO)	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet	g geschlossene Bauweise
MI Mischgebiet	ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	H nur Hausgruppen zulässig
	— Baugrenze
	— Baulinie
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)	Verkehrsf lächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs.6 BauGB)
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)	— Straßengrenzlinie
0,8 Geschosflächenzahl (GFZ)	— Straßenverkehrsfläche
II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)	P Ruhender Verkehr
TH / FH Traufhöhe / Firsthöhe der baulichen Anlagen in m über der fertig ausgebauten Verkehrsfläche, die der unmittelbaren Erschließung des jeweiligen Grundstücks dient, vor der Mitte der Grundstücksgrenze (als Höchstgrenze)	— öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung -Fußgängerbereich-
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	Flächen für Versorgungsanlagen; für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
SD Satteldach	— Abfall
40° Dachneigung	

Grünflächen	
o Öffentliche Grünfläche	o Öffentliche Grünfläche
Regelung für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmassnahmen (§ 9 Abs.6, § 172 Abs. 1 BauGB)	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
Sonstige Planzeichen	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes	

Textliche Festsetzungen

Allgemeine Wohngebiete „WA“ gem. § 4 BauNVO
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteile des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

Mischgebiete „MI“ gem. § 6 BauNVO
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Mischgebieten die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Ziffer 6 „Gartenbaubetriebe“, Ziffer 7 „Tankstellen“ und Ziffer 8 „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind“ nicht zulässig.
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den Mischgebieten die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteile des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl gem. § 16 und § 19 BauNVO
Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die notwendigen Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und die baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80.

Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 und 18 BauNVO
In den Gebieten WA 1 und WA 2 sind die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen gemäß Einschrieb festgesetzt.
Der untere Bezugspunkt ist die Höhe der, der unmittelbaren Erschließung des jeweiligen Grundstücks dienenden, fertig ausgebauten Verkehrsfläche vor der Mitte der Grundstücksgrenze.
Der obere Bezugspunkt ist die Traufe als Durchstoßpunkt zwischen aufgehender Wand und geneigter Dachfläche und die Firsthöhe bei geneigtem Dach.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
In den Gebieten WA 1, WA 2 und MI 3 dürfen Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einem Rauminhalt von in Summe 30 cbm errichtet werden.
Freistehende Nebenanlagen in den Vorgartenflächen zwischen Straßengrenzlinie und überbaubarer Grundstücksfläche sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, die Aufstellflächen für Müllbehälter und Fahrradstellplätze.
Vorgärten sind die Fläche zwischen der Straßengrenzlinie der für die Zufahrt und den Zugang maßgeblichen Verkehrsfläche und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks.

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO
In den Gebieten WA 1, WA 2 und MI 3 dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch Balkone bis zu 1,5 m überschritten werden. Die rückwärtige Baugrenze (bezogen auf die zur Erschließung genutzte Verkehrsfläche) darf durch nicht überdachte Terrassenflächen und Freisitze bis zu 3,0 m überschritten werden.

Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO
In den Gebieten WA 1, WA 2 und MI 3 sind offene Stellplätze, überdachte offene Stellplätze (Carpports) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im seitlichen Grenzabstand zulässig. Im WA 1 Gebiet sind für das Mittelhaus einer Hausgruppe offene und überdachte Stellplätze auch zwischen der vorderen Baugrenze und der Verkehrsfläche zulässig.

Bepflanzung öffentlicher Grünflächen gem. § 9 Abs 1 Nr. 25a BauGB
Auf den öffentlichen Grünflächen sind min. 8 großkronige Laubbäume 1. Ordnung und Solitärsträucher sowie Hecken anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind gleichartig zu ergänzen.
Laubbäume: Gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsior), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn (Acer platanoides), Amerikanischer Amberbaum (Liquidambar styraciflua)
Sträucher / Bodendecker: Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna, C. laevigata), Schlehe (Prunus spinosa), Holunder (Sambucus nigra), Salweide (Salix caprea)
Bei der Pflanzung von Hecken sind nur standortgerechte Arten wie Hainbuche (Carpinus betulus), Buche (Fagus sylvatica) oder Liguster (Ligustrum vulgare) geeignet.

Müllsammelplatz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Der zeichnerisch festgesetzte Müllsammelplatz ist dauerhaft durch Heckenpflanzungen mit Ausnahme eines bis zu 1,5 m breiten Zugangszugrüns einzuzäunen. Bei der Pflanzung von Hecken sind nur standortgerechte Arten wie Hainbuche (Carpinus betulus), Buche (Fagus sylvatica) oder Liguster (Ligustrum vulgare) geeignet.

Örtliche Bauvorschriften § 89 Abs. 2 BauO NRW

Werbeanlagen gem. § 89 Abs. 1 Nr. 2 BauO NRW
Das Anbringen oder Aufstellen von Werbeanlagen ist nur an den Stätten der eigenen Leistung zulässig.

Einfriedigungen gem. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW
In den Gebieten WA 1 und WA 2 sind Einfriedigungen nur als Hecke, auch mit innenliegenden Zaun bis zu einer Höhe von 2,0 Meter zulässig, ein Mindestabstand von 0,30 m zur öffentlichen Verkehrsfläche ist einzuhalten. Bei der Anpflanzung sind nur standortgerechte Arten wie Hainbuche (Carpinus betulus), Buche (Fagus sylvatica) oder Liguster (Ligustrum vulgare) zu verwenden. Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind gleichartig zu ergänzen.

Vorgärten gem. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW
In den Gebieten WA 1, WA 2 und MI 3 sind Vorgärten unversiegelt und begrünt anzulegen sowie gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten sowie im WA 1 Gebiet Stellplätze für das Mittelhaus einer Hausgruppe. Vorgärten sind die Fläche zwischen der Straßengrenzlinie der für die Zufahrt und den Zugang maßgeblichen Verkehrsfläche und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks.

Gestaltung befestigter Flächen gem. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW
In den Gebieten WA 1, WA 2 und MI 3 sind Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte untergeordnete Nebenflächen mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen, z. B. breitflügiger Pflaster, Klopflaster, Schotterterrassen, Rasenkammersteine. Ein versiegelter Unterbau ist nicht zulässig.

Fahrradabstellplätze und Abfallbehälter gem. § 89 Abs. 1 Nr. 4 u. 5 BauO NRW
In den Gebieten WA 1, WA 2 und MI 3 sind Abfallbehälter und Fahrradabstellplätze einzuhausen und/ oder durch Heckenpflanzungen dauerhaft einzuzäunen.

Hinweise

Artenschutz
Notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutzeit vom 01.10. bis zum 28./29.02. vorzunehmen. Gleiches gilt für die Entfernung von Vogeleinstkästen.

Beim Abbruch von bestehenden Gebäuden oder größeren Sanierungsarbeiten an Fassade oder Dach können Fledermausquartiere oder andere Gebäudebrüter betroffen sein. Bei erforderlich werdenden Abbrüchen oder Umbauten von bestehenden Gebäuden ist maximal eine Woche zuvor eine Überprüfung auf Hinweise (z. B. regelmäßiges An- und Abfliegen von Tieren, Kot- und Urinspuren) von Fledermausquartieren und Gebäudebrütern durch einen Sachkundigen zu überprüfen. Bei Feststellung entsprechender Hinweise sind das Vorhaben und alle Arbeiten abzubrechen und einzustellen. Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens ist Kontakt mit dem Kreis Kleve aufzunehmen. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass planungsrelevante Arten sowie sonstige Vogelarten durch Maßnahmen nicht getötet oder beim Fortpflanzungsgeschehen gestört werden.

Altlasten, Bodenverunreinigungen
Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so sind die Gemeinde Issum und der Kreis Kleve umgehend zu informieren.

Altstandort
Der Altstandort Flur 43, Flurstück 119 wird im Kataster nach § 8 LBodSchG unter dem Aktenzeichen 6.1-693205-318 geführt und eingestuft als „keine Gefahr für die bei der gegenwärtigen Nutzung“. Vor Abbruch- oder Neubaumaßnahmen muss jedoch mit der Unteren Abfallwirtschafts- und Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve abgestimmt und ggf. untersucht werden, ob mit vorhandenen Altanschlüngen und ggf. anfallenden Abbruchmaterial abfallrechtliche oder bodenschutzrechtliche Belange betroffen sind.

Boden
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist DIN 19731 zu beachten.

Bodendenkmalpflege
Vor Bodeneingriffen sind archäologische Untersuchungen erforderlich. Hierzu ist eine Erlaubnis nach §13 DschG NW zu beantragen, die die obere Denkmalbehörde im Benehmen mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Bonn erteilt.

Erdbebenzone / geologische Untergrundklasse
Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 0 und der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen.

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

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 Sicherheitsdetektion 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 zu benachrichtigen.

Änderungen nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans sind in violetter Farbe dargestellt..

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch - BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), in der zurzeit geltenden Fassung.
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne durch die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 312-1-6), in der zurzeit geltenden Fassung.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)-Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der zurzeit geltenden Fassung.
Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der zurzeit geltenden Fassung.
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der zurzeit geltenden Fassung.
Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) in der zurzeit geltenden Fassung.
Soweit in den Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke, DIN-Normen, VDI-Richtlinien oder Richtlinien anderer Art, können diese bei der Gemeinde Issum, Bauamt zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

Verfahrensvermerke zur 1. Änderung

Aufstellung
Der Rat der Gemeinde Issum hat in seiner Sitzung am den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung gefasst. Der Beschluss des Rates ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Auslegung
Der Rat der Gemeinde Issum hat in seiner Sitzung am die 1. Änderung mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom durchgeführt.

Issum, den ...
Der Bürgermeister
.....
Brück

Abwägung und Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Issum hat in seiner Sitzung am über die vorgebrachten Stellungnahmen entschieden, den Satzungsbeschluss zur 1. Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO 1990 sowie § 7 GO NRW gefasst und die Satzungsabwägung zur 1. Änderung gebilligt.

Issum, den ...
Der Bürgermeister
.....
Brück

Bekanntmachung / In-Kraft-Treten
Der Beschluss des Rates der Gemeinde Issum vom wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Issum, den ...
Der Bürgermeister
.....
Brück

Ausfertigung
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Issum vom überein. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Issum, den ...
Der Bürgermeister
.....
Brück

Plangrundlage
Die Plangrundlage dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis und der Örtlichkeit überein.
Stand der Katasterkarte: ...
Geldern, den ...

Dipl.-Ing. Werner Hax -ÖBVI-
.....
Hax

Planerstellung
Düsseldorf, den ...
.....
Wegmann

Gemeinde Issum
Bebauungsplan Issum Nr. 10 b
Ortskern
1. Änderung

(im Original A1 M 1:500)