



Planungsrechtliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

WR 1.1.2. Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

0,4 2.5. Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

0 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o 3. offene Bauweise

ED 3.1. Einzel- und Doppelhäuser

3.5. Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

privat 9. Private Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

Bauwerke vorhanden

Flurstücksgrenze

767 Flurstücksnummer

Textliche Festsetzungen

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

1.1. Die für die Bebauung vorgesehene Fläche wird als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

1.2. Gemäß § 1 Abs. 6 der BauNVO (Baunutzungsverordnung) wird für das Reine Wohngebiet festgesetzt, dass die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt. Im festgesetzten Reinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 überschritten werden.

3. Höhenlage

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF-EG) ist zwingend 0,40 m über OKFF-STR (Oberkante Fertighöhe Straße) herzustellen. Bezugspunkt der festgesetzten relativen Höhenangabe ist die mittlere Höhenlage der dem Baugrundstück vorgelagerten Straßenverkehrsfläche in der Mitte des Hauseinganges des Gebäudes oder der Gebäudeeinheit. Doppelhäuser bilden eine Gebäudeeinheit.

4. Höhe der baulichen Anlagen

Unterer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen ist die OKFF-EG (s. TF 3 "Höhenlage").

Die Gebäudehöhe (GH) bestimmt sich aus dem höchsten Punkt der obersten Dachkonstruktion und OKFF-EG.

Die Gebäudehöhe (GH) ist auf maximal 9,50 m über der Bezugshöhe OKFF-EG begrenzt.

Die Gebäudehöhe kann zur Errichtung technischer Aufbauten wie Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten und sonstige technische Einrichtungen - z.B. zur Nutzung solarer Energie - um bis zu 1,00 m überschritten werden, sofern die Aufbauten mindestens um ihre eigene Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurücktreten.

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche im notwendigen Umfang zulässig. Dabei ist vor Garagen ein Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Kellergaragen sind nicht zulässig.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (WE)

Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) wird im Änderungsbereich auf 2 WE begrenzt.

7. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm

7.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind als passive Lärmschutzmaßnahmen Wohngebäude oder Gebäude mit ähnlichen Schutzansprüchen so zu planen, dass keine Schlafräume zu der Erschließungsebene ausgerichtet sind. Sofern nicht durch Grundrisssanierung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - Ausgabe April 2021 (einschl. Tieren und Fesseln) zu der Erschließungsebene entsprechen. Die Schalldämmung muss ein Lärminderungsmaß R<sub>w,ext</sub> von mind. 35 dB(A) aufweisen. Dies entspricht dem Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109.

7.2 Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

8.1 Der naturschutzfachliche Eingriff wurde in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LFB) ermittelt und geeignete Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, die der Kompensation des Eingriffs dienen, sind die Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (Planungsbüro Seeling + Kappert GbR, 17.10.2022) zu beachten.

8.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

An der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 767, Flur 40 in der Gemarkung Issum ist in einem 5 m breiten, dem Waldrand vorgelagerten Pflanzstreifen eine Strauchpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten (s. LFB Maßnahme M1). Die Pflanzung ist mit mindestens 25 Sträuchern mit einem Pflanzabstand von 1,0 x 2,0 m zwischen den Sträuchern herzustellen. Für die Sträucher sind folgende heimische Laubgehölzarten zu verwenden: Felsenbirne (Amelanchier ovalis), Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Wald-Gelbblatt (Lonicera periclymenum), Hundrose (Rosa canina), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana). Als Mindestqualität sind die Sträucher mit einer Höhe von 80 - 100 cm anzupflanzen. Die Fläche ist von der intensiven Gartenbenutzung auszunehmen.

8.3 Baumpflanzungen

Im Bereich der Vorhabenfläche sind vier Einzelbäume zu pflanzen und langfristig zu erhalten. Für die Pflanzung sind folgende Gehölzarten zu verwenden: Feld-Ahorn in Sorten (Acer campestre in Sorten, schmal- und/ oder kleinblättrig), Spitz-Ahorn in Sorten (Acer platanoides in Sorten, schmal- und/ oder kleinblättrig), Hartriebe in Sorten (Carpinus betulus in Sorten, schmal- und/ oder kleinblättrig), Pfleumblättriger Weißdorn (Crataegus x prunifolia), Blumen-Esche (Fraxinus ornus), Ginkgo (Ginkgo biloba), Zierapfel in verschiedenen Arten und Sorten (Malus), Vogelkirsche (Prunus avium), Echte Mehlbeere (Sorbus aria), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Winter-Linde (Tilia cordata "Rancho"), Obstbäume. Die Bäume sind in der Qualität als Hochstamm, 3 m verpflanzt mit Drahtballen, mit einem Mindeststammumfang von 12 - 14 cm anzupflanzen. Der genaue Standort wird auf dem Grundstück vor Ort festgelegt.

9. Niederschlagswasserbeseitigung

Das oberflächlich von den Dächern und Erschließungsflächen ablaufende Niederschlagswasser der neu bebauten und versiegelten Wohnbauflächen ist in den Regenwasserkanal in der Straße "Nordring" einzuleiten. Es besteht ein Kanalschlusszwang.

10. Gestalterische Festsetzungen

Dächer sind mit einer Neigung von 25 - 30° zu errichten.

Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform sowie Dachneigung bei gleicher Trauf- und Firsthöhe zu erstellen.

Vorgärten sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen durch Rasenkantensteine abzugrenzen.

Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

1. Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Issum oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Gelderner Straße 3, 46509 Xanten, Tel. 02861/7762690, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15-16 Denkmalschutzgesetz - NRW). Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

2. Kampfmittel

Die Existenz von Kampfmitteln kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Erdarbeiten sind daher mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdeklaration empfohlen. Falls bei Erdarbeiten Kampfmittel bzw. verdrängte Gegenstände gefunden werden oder eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs zu bemerken ist, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen. In diesem Fall ist unverzüglich die Ordnungsamt, die Polizei, die Feuerwehr oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

3. Bergbau

Unter dem gesamten Plangebiet kann in Zukunft Bergbau umgehen (Kanzzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB). Gegebenenfalls erforderliche Schutzmaßnahmen bei der Erstellung der Gebäude sind zu berücksichtigen.

4. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die einschlägigen Richtlinien zum Bodenabtrag und zur Oberbodenlagerung sind zu beachten. Daher sind bei allen Bodenarbeiten Ober- und Unterboden getrennt zu lagern und entsprechend ihrer Herkunft im Plangebiet bzw. planextern wieder einzubauen.

5. Vorbeugende Artenschutzmaßnahmen

Gehölzrodungen sind außerhalb der gesetzlichen Vogelschutzfrist im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Zum Schutz von Fledermäusen ist ein Rückbau der Gebäude schrittweise und außerhalb frostreicher Witterungsperioden vorzunehmen, damit ruhende Tiere eigenständig das Quartier wechseln können. Für den Rückbau ist der Zeitraum von Ende März bis Mitte November geeignet. Über eine ökologische Baubegleitung ist in diesem Zeitraum die Zerstörung von Nistplätzen und Tötung von Jungvögeln zu vermeiden. Vor der Aufnahme der Arbeiten ist daher eine erneute Kontrolle des vom Vorhaben betroffenen Gebäudebestandes auf brütende Vögel durchzuführen. Sollten andere Zeiträume für den Bauablauf unumgänglich sein, so ist im Vorfeld mit der UNB abzustimmen, wie über eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) ein Baufortschritt erfolgen kann. Sofern ein Rückbau des Schwimmteiches geplant ist, ist dieser zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Amphibien - auch der häufig anzutreffenden Arten - außerhalb der Laichzeit trocken zu legen. Um Störwirkungen künstlicher Beleuchtungsquellen für Insekten und Fledermäuse zu vermeiden, sind im Bereich der Wohnbaufläche Leuchtmittel zu verwenden, die keine Anlockwirkung auf Insekten haben und so auch dem Fledermausschutz dienen. Grundätzlich ist auf überflüssige Beleuchtung zu verzichten. Notwendige Beleuchtung muss zielgerichtet und ohne große Streuung eingesetzt werden. Zu den Seiten und nach oben ist sie abzusichern. Weiterhin ist durch die Standortwahl (z.B. niedrige Anbringung) die Lichtstreuung zu minimieren. Als Leuchtmittel sind Lampen mit einem möglichst geringen UV-Anteil (Wellenlängenbereich: 590 nm - 630 nm) zu verwenden. Optimal sind monochrome Lampen im Bereich von 590 nm. Unter Umständen kann der Einsatz von Bewegungsmeldern und Zeitschaltern zur Minderung von Lichtemissionen beitragen. Besonders ist darauf zu achten, dass das südlich angrenzende Waldstück vor Lichtemissionen geschützt wird.

6. Begrünung von Garagen

Zur Förderung des Umwelt- und Naturschutzes und zur Verringerung negativer Folgen für das Klima durch neu versiegelte/ überbaute Flächen wird empfohlen, Garagedächer zu begrünen.

7. Begrünung von Vorgärten

Aus Gründen des Umwelt- und Naturschutzes und zur Verringerung negativer Folgen für das Klima wird empfohlen, Vorgartenflächen nur im unbedingt notwendigen Maß zu befestigen. Nicht für die Erschließung benötigte Freiflächen sollen als Grünflächen hergestellt werden. Die flächige Gestaltung und Belegung mit Folien bzw. Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial ist somit nicht erwünscht.

Verfahrensvermerke

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

..... den .....

ObVI

.....

Der Rat der Gemeinde Issum hat am 26.02.2019 den Beschluss zur Aufstellung nach § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Issum, den .....

Bürgermeister .....

.....

.....

.....

Der Rat der Gemeinde Issum hat am ..... den Beschluss zur öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. 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 einschließlich .....

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

- 1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 9. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1728)
- 2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 4) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)
- 5) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)
- 6) Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741)



Gemeinde Issum



Bebauungsplan Issum Nr. 8 "Kullenweg/Weseler Straße" - 4. Änderung

Gemarkung Issum, Flur 40

Bearbeitet:

Stand: Entwurf / 04.11.2022



Auf der Schanz 68 47452 Wesze-Wemld Fön 02837 / 941277 - Fax 941276 e-mail: seeling.kappert@t-online.de

M 1:500

