



Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Beschränkung der Bauform	Dachform/ Dachneigung
Gebäudehöhe	
WR	I
0,4	o
ED	Geeignete Dächer/ 25-30°
9,5 m	

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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

O 3. offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

ED 3.1. Einzel- und Doppelhäuser (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

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)

R Gebäude 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 Schallräume zu der Erschließungsstraße 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 - Schalldämmung im Hochbau -, Ausgabe April 2021, erfüllt. Die Fassade (einschl. Türen und Fenster) zu der Erschließungsstraße muss ein Lärmminderungsmaß R<sub>w,ext</sub> von mind. 35 dB(A) aufweisen. Dies entspricht dem Lärmpelbereich III gem. DIN 4109.

7.2 Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abänderung 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 naturwissenschaftliche Eingriff wurde in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LFB) ermittelt und geeignete Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen festgelegt. 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: Fetthenne (Amaranthus ovalis), Hartrieel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Evonymus europaeus), Wald-Ceiba (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 Gartennutzung 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 campestris in Sorten, schmal- und/oder kleinkronig), Spitz-Ahorn in Sorten (Acer platanoides in Sorten, schmal- und/oder kleinkronig), Hartriebe in Sorten (Carpinus betulus in Sorten, schmal- und/oder kleinkronig), Pfleumblätteriger Weißdorn (Crataegus x prunifolia), Blumen-Esche (Fraxinus ornus), Gingko (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 mal 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 Kanalanchlusszwang.

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. 02801/7762690, 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 Sicherheitsdetektion empfohlen. Falls bei Erdarbeiten Kampfmittel bzw. verdächtige Gegenstände gefunden werden oder eine außergewöhnliche Verformung des Erdreichs zu bemerken ist, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen. In diesem Fall ist unverzüglich das Ordnungsamt, die Polizei, die Feuerwehr oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

3. Bergbau

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

4. Erdbebengefährdung

Das hier relevante Plangebiet liegt in der Gemeinde Issum, Gemarkung Issum und ist der Erdbebenzone 0 sowie der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen.

Hieraus ergeben sich gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen. Für große Wohnanlagen, die der Bedeutungskategorie III und IV der DIN 4149 entsprechen, wird die Empfehlung formuliert, dass sie den Regelungen nach Erdbebenzone 1 entsprechen sollten.

Die Zuordnung des Vorhabens zu den Bedeutungskategorien ist auf Grundlage der konkreten Planung zu prüfen.

5. Grundwasserstände LINEG

Vor Aufnahme der Baustätigkeit ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG (Linksniederdeutsche Entwässerungs-Genossenschaft, Friedrich-Heinrich-Allee 64, 47475 Kamp-Lintfort) zu erfragen.

6. Bodenschutz

6.1 Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermischung und Vergewandung 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.

6.2 Bei sämtlichen Eingriffen in den Boden ist verstärkt auf Auffälligkeiten (Fremdbestandteile, Verfärbungen, Geruch etc.) zu achten. Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung und/oder Altlast sind unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve anzuzeigen (§ 2 Abs. 1 LBodSchG). Etwasige Materialabbauteile (z.B. als Unterbau, Tragschicht oder zur Anschnittung des Grundstückes) sind im Vorfeld mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve abzustimmen.

7. Vorbeugende Artenschutzmaßnahmen

7.1 Gehölzrodungen sind außerhalb der gesetzlichen Vogelschutzfrist im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

7.2 Um die Störwirkung der künstlichen Beleuchtungsquellen (Außenbeleuchtung und Straßenbeleuchtung) im Plangebiet zu minimieren, sind als Vermeidungsmaßnahme Beleuchtungsquellen mit kleiner Streuung und gezielter Ausleuchtung zu verwenden. Der Spektralbereich der Lampen soll so gewählt werden, dass eine Anlockung von Insekten unterbleibt und daher das Verhalten der Fledermäuse bei der Jagd nur wenig beeinflusst wird (LIMPENS et al. 2005). Geeignet hierfür sind Lampen mit einem geringen Spektralbereich zwischen 570 bis 630 nm. Optimal sind monochromatische Lampen im Bereich von 598 nm (GEIGER WÖKKE 2007). Die Beleuchtung ist ohne große Streuung einzurichten, d.h. sie muss in Richtung Boden scheitern und zu den Seiten und nach oben hin abgeschirmt werden. Zudem ist durch die Standortwahl der Lampen (z.B. niedrige Anbringung) die Lichtstreuung gering zu halten. Besonders ist darauf zu achten, dass das südlich gelegene Waldstück vor Lichtmissionen geschützt wird.

7.3 Bei einem Rückbau/ Abriss des Gartenhauses und der Garage ist über eine ökologische Baubegleitung und die Terminierung der Arbeiten (außerhalb frostreicher Witterungsperioden im Zeitraum von Ende März bis Mitte November) eine Tötung von Fledermäusen zu vermeiden, da ein zwischenzeitlicher Besatz durch Fledermäuse an Einzelhangplätzen nicht komplett ausgeschlossen werden kann.

7.4 Bei einem Rückbau der Gebäude während der Vogelzeit ist über eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass eine Zerstörung von Nestern und die Tötung von Jungvögeln vermieden wird. Vor der Aufnahme der Arbeiten ist daher eine Kontrolle des vom Vorhaben betroffenen Gebäudebestandes auf brütende Vögel durchzuführen.

7.5 Sofern ein Rückbau des Schwimmteiches geplant ist, ist dieser zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Amphibien - auch der häufig anzutreffenden Arten - außerhalb der Laichzeit trockenenzulegen.

8. Begrünung von Garagen

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

9. 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 sollten als Grünflächen hergestellt werden. Die flächige Gestaltung und Bepflanzung mit Folien bzw. Vlies, Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial ist somit nicht erwünscht.

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 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)

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. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

4) Baurecht für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbaurecht 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2016 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1066)

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 - BekannmV) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741)



**Verfahrensvermerke**

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

**Gemeinde Issum**

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

Gemarkung Issum, Flur 40

Bearbeitet: ..... Stand: Satzung/ 01.03.2023

seeling+kappert  
Objektive Landschaftspflege

Auf der Schanz 68  
47452 Wesenze-WemD  
Fon 02837 / 961277 - Fax 961276  
e-mail: seeling.kappert@t-online.de

M 1:500