

Amtliche Bekanntmachung

Aufstellung des Bebauungsplanes Issum-Sevelen Nr. 26 – Oberstraße / An der Landwehr

hier: Offenlage nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Der Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Issum hat in seiner öffentlichen Sitzung am 22.04.2021 beschlossen, den Bebauungsplan Issum Nr. 26 – Oberstraße / An der Landwehr, der die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und öffentlichen Verkehrsflächen festsetzt, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches aufzustellen. Gemäß § 60 Abs. 2 GO NRW hat der Rat der Gemeinde Issum die Angelegenheiten, die seiner Beschlussfassung unterliegen, bis zum 30.06.2021 an den Haupt- und Finanzausschuss delegiert. Daher entscheidet der Haupt- und Finanzausschuss über diese Angelegenheit.

In der Sitzung am 04.06.2024 hatte der Rat der Gemeinde Issum entschieden, den Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch offenzulegen.

Das Plangebiet besteht aus zwei Teilflächen. Zum einen der Bereich des geplanten Wohngebiets (Teil A) und zum anderen der Bereich der erforderlichen Ausgleichsfläche (Teil B).

Teil A befindet sich im Nordosten Sevelens südlich der Straße *An der Landwehr* und östlich der *Antoniusstraße*. Diese Teilfläche ist ca. 1,8 ha groß und umfasst die Flurstücke 844, 1005 bis 1033 sowie 1037 bis 1044 in der Flur 10 der Gemarkung Sevelen.

Die Fläche für die Ausgleichsmaßnahmen (Teil B) ist rund 0,7 ha groß und liegt nördlich der Sevelener Landwehr im Bereich der Flurstücke 1050 und 1051 in der Flur 10 der Gemarkung Sevelen.

Der Teilbereich A, der überwiegend als Acker- und Grünland genutzt wird, wird im Süden durch das Baugebiet an der Unterstraße begrenzt, im Westen und Ostengrenzt das Gebiet an einen Acker, wobei die Oberstraße als Erschließung im Osten bereits besteht und das Gebiet teilt. Im Norden bildet die Straße *An der Landwehr* die Grenze des Gebiets.

Die südliche Grenze für den ebenfalls landwirtschaftlich genutzten Teilbereich B bildet auch hier die Straße *An der Landwehr*. Es schließen im Osten und Westen land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Norden enden die Gärten der Wohnbebauung des südlichen Teils der Friedensstraße an das Gebiet.

Gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902) unter Berücksichtigung der Änderung durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108) in der zurzeit jeweils geltenden Fassung wird darauf hingewiesen, dass der Planentwurf mit Begründung und Anlagen hierzu in der Zeit vom 29.07.2024 bis einschließlich 29.08.2024 bei der Gemeindeverwaltung Issum, Herrlichkeit 7 - 9, Zimmer 111, an den Tagen montags bis

donnerstags in der Zeit von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr und von 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr und freitags von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt.

Zur Beteiligung und zum Abruf von zugehörigen Dokumenten kann auch das Beteiligungsportal der Gemeinde Issum genutzt werden. Dieses erreichen Sie unter folgendem Link: <https://beteiligung.nrw.de/portal/issum/beteiligung/themen>

Anregungen können während der Auslegungsfrist vorgebracht werden.

Zu dieser amtlichen Bekanntmachung gehören eine verkleinerte Darstellung des Bebauungsplanes sowie ein Übersichtsplan.

Issum, 10.07.2024

Der Bürgermeister

i. V.

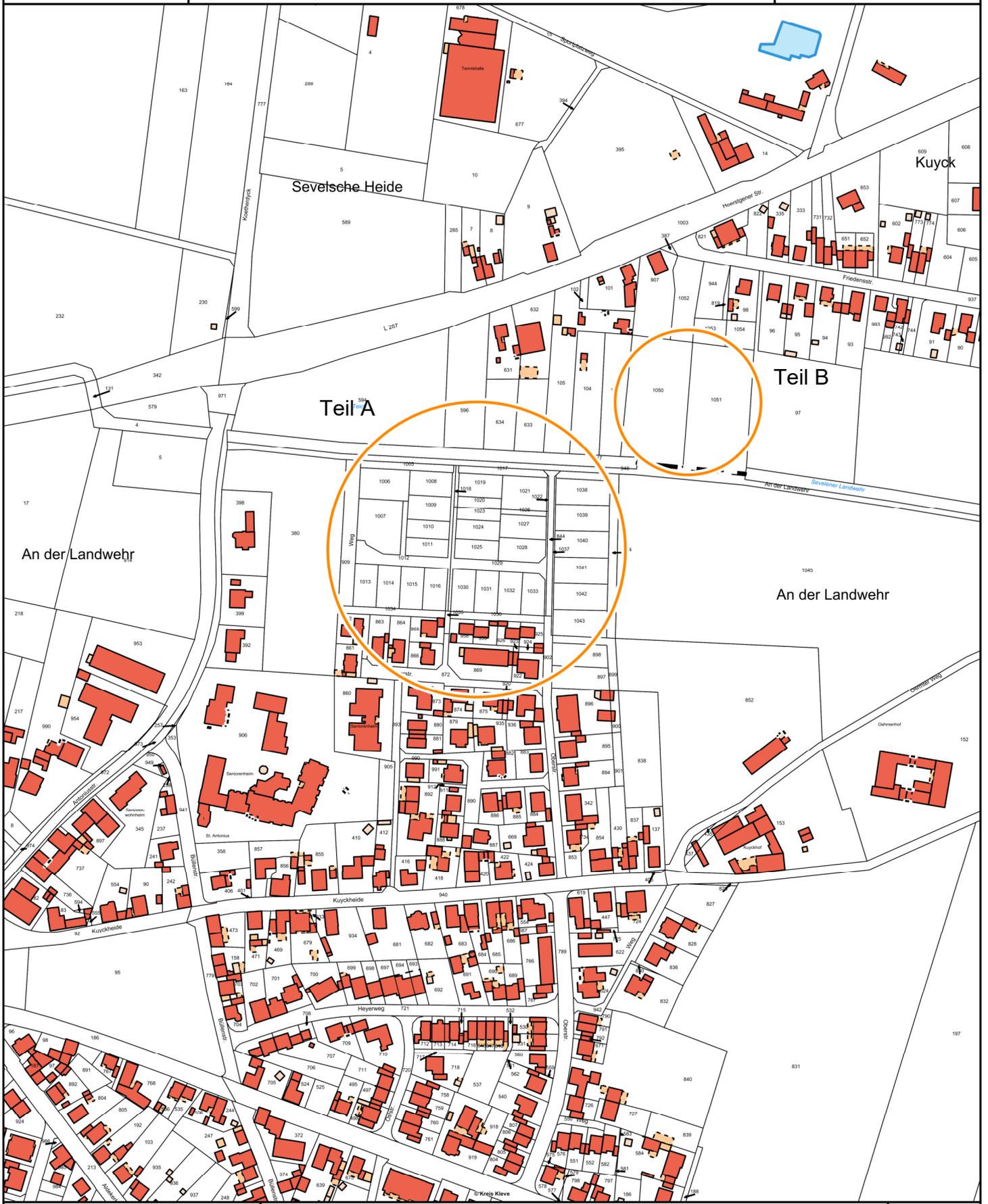


i. V. Hackstein

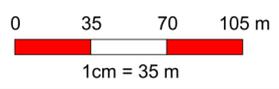


Aufstellung des Bebauungsplanes Issum-Sevelen Nr. 26
Oberstraße / An der Landwehr
Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Datum: 09.07.2024



Maßstab 1 : 3.500





Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl aka Höchstmaß
 - II Zahl der Vollgeschosse aka Höchstmaß
 - GH max. 38,0 m Gebäudehöhe über NHN aka Höchstmaß
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Offene Bauweise
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze**
- Verkehrsfächchen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:**
- FuL- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie**
- Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:**
- Spielplatz
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 8 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Anpflanzung: Baum
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)**
- Gebäude: Kataster
 - Bestehende Flurstücksgrenze
 - Bestehende Flurstücknummer
 - Höhepunkte u. NHN
 - Baum (Bestand)

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

8.1 Entlang der nördlichen Außengrenze des Geltungsbereichs (Teil A) sind innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf einer Breite von 5 m gemäß den Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags zwei freiwachsende Strauchhecken von ca. 60 und 25 m Länge herzustellen. Die Bereiche sind in der Planzeichnung durch Einschnitte gekennzeichnet.

Die Bereiche sind in der Planzeichnung durch Einschnitte gekennzeichnet.

Die Strauchhecken sind 2-reihig in einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,5 m zu pflanzen. In Staucher sind freiwachsend zu belassen. In die freiwachsenden Strauchhecken sind zur Aufwertung des Landschaftsbildes und zur schnelleren Funktionserfüllung der Pflanzung insgesamt 13 hochstammige Laubbäume zu integrieren.

Artliste für Anpflanzungen im Bereich der freiwachsenden Strauchhecken (sofern verfügbar aus geteilter Herkunft Vorkommensgebiet (VKG 1):

- Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Malus sylvestris (Hortapfel), Prunus avium (Vogelkirsche), Pyrus communis (Wildbirne), Sorbus aucuparia (Eberesche)

Entlang der nördlichen Außengrenze des Geltungsbereichs (Teil A) sind innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf einer Breite von 6 m gemäß den Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags eine freiwachsende Strauchhecke von ca. 110 m Länge herzustellen. Hier ist unter Berücksichtigung der Vorgaben zu Grenzabständen von Pflanzungen nach Nachbarbaugebiet NRW und für Pflegegebirge ein Streifen von 3 m zu der benachbarten Ackerflur des Gehözes herzustellen.

Die Strauchhecken sind 2-reihig in einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,5 m zu pflanzen. In Staucher sind freiwachsend zu belassen. In die freiwachsenden Strauchhecken sind zur Aufwertung des Landschaftsbildes und zur schnelleren Funktionserfüllung der Pflanzung insgesamt 13 hochstammige Laubbäume zu integrieren.

Artliste für Anpflanzungen im Bereich der freiwachsenden Strauchhecken (sofern verfügbar aus geteilter Herkunft Vorkommensgebiet (VKG 1):

- Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Malus sylvestris (Hortapfel), Prunus avium (Vogelkirsche), Pyrus communis (Wildbirne), Sorbus aucuparia (Eberesche)

Entlang der nördlichen Außengrenze des Geltungsbereichs (Teil A) sind innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf einer Breite von 6 m gemäß den Vorgaben der Oberstraße in der Straße „An der Landwehr“ gemäß den Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags zwei einreihige Strauchhecken von jeweils 25 m Länge herzustellen. Die Bereiche sind in der Planzeichnung durch Einschnitte gekennzeichnet.

Artliste für Anpflanzungen im Bereich der Strauchhecken (sofern verfügbar aus geteilter Herkunft Vorkommensgebiet (VKG 1):

- Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Malus sylvestris (Hortapfel), Prunus avium (Vogelkirsche), Pyrus communis (Wildbirne), Sorbus aucuparia (Eberesche)

Es ist hier gemäß den Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags ein regelmäßiger Rückschnitt der Gehölze vorzunehmen, um die Verkehrssicherheit zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Alle Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Die nicht von Gehölzen bestandene Bereiche der Maßnahmenflächen sind durch Einsatz mit Regio-Saatgut aus dem Umlagegebiet 2 (UG 2) als Klee-Grünfläche zu entwickeln. Diese Grünfläche ist der Maßnahmenplanung zuzurechnen.

8.2 Vorgärten (Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze) sind unverpflanzt anzulegen und zu begrünen. Hier von ausgenommen sind notwendige Wegflächen und Zufahrten zu Stellplätzen.

8.3 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind 4 und innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz 2 Bäume gemäß nachfolgender Artliste anzupflanzen. Sie sind mindestens in der Qualität als Hochstamm, dreifach verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und Abgang in der Regel folgendermaßen zu ersetzen:

Artliste für Anpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünfläche:

- Acer campestre in Sorten (Feld-Ahorn in Sorten), Acer platanoides in Sorten (Spitz-Ahorn in Sorten), Carpinus betulus in Sorten (Hainbuche in Sorten), Fraxinus ornus in Sorten (Blumen-Esche in Sorten), Gleditsia in Sorten (Street-Keuper) (Gleditsie (gehobelt)), Ulmus, z.B. Sorten: Columnar Schmalkogel (Lime in Sorten)

Im Straßenraum sind Baumschneiben gemäß der „Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 1, Planung, Pflanzarbeiten, Pflege“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) herzustellen. Dies beinhaltet mindestens 5 cm große Luft- und wasserundurchlässige Baumschneiben, eine Mindesttiefe von 1,50 m und ein Mindestvolumen der Baumgruben von 12 cm pro Baum. Sie sind mit einem geeigneten Substrat zu verfüllen. Von den Vorgaben kann in begründeten Fällen abgewichen werden.

Die in der Planzeichnung dargestellten Pflanzstandorte sind nicht zwingend abweichend zulässig, soweit die festgesetzte Anzahl der zu pflanzenden Bäume unverändert bleibt, die Kronenabstände gänzlich von Versteigung freigehalten werden und die Mindestgröße der Baumschneiben oder Planzbeete eingehalten wird.

8.4 Dachflächen von Garagen und Carports mit einer Neigung von bis zu 15° sind mindestens externer zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 10 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

8.5 Die Abstandsflächen zwischen Garagen und angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (siehe textliche Festsetzung Nr. 3) sind dauerhaft zu begrünen. Die Fassaden sind im Bereich der Abstandsflächen mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Kletterpflanzen sind in der Qualität 2 mal verpflanzt, Höhe mindestens 100 - 150 cm anzupflanzen. Pro Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze vorzusehen. Alternativ kann ab einer Breite des Pflanzbereichs von mindestens 1,0 m die Pflanzung einer Strauchhecke erfolgen. Die Pflanzung einer Hecke ist in einer Höhe von mindestens 100 - 125 cm mit 3 bis 4 Pflanzen pro Meter Hecke herzustellen. Für die Pflanzung sind Gehölzarten gemäß nachfolgender Artliste zu verwenden:

Artliste Heckenpflanzung:

- Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Rot-Buche), Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)

8.6 Innerhalb des Geltungsbereichs Teil B im Bereich der Flurstücke 1050 und 1051 der Flur 10 in der Gemarkung Sevelen ist auf einer derzeit ackerbaulich genutzten Fläche von ca. 7.000 m² eine Streuobstwiese gemäß den Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags herzustellen. Auf der Fläche sind mindestens 25 hochstammige Obstbäume anzupflanzen.

8.7 Innerhalb des Geltungsbereichs Teil B im Bereich der Flurstücke 1050 und 1051 der Flur 10 in der Gemarkung Sevelen sind entlang der Böschungskante des Sevelener Landschaftsteiles 5 Korbweiden mit einem Pflanzabstand von ca. 15 m anzupflanzen. Hierfür sind Weidenarten der nachfolgenden Planliste zu verwenden.

Artliste für die Anpflanzung der Korbweiden:

- Salix alba (Silber-Weide), Salix purpurea (Purpur-Weide), Salix viminalis (Korb-Weide)

8.8 Offene Einfriedigungen sowie Hecken sind im Vorgartenbereich zulässig. Geschlossene Einfriedigungen wie bspw. Mauern sind in den Vorgartenbereichen zulässig, wenn sie eine Höhe von 50 cm nicht überschreiten. Zwischen den Zufahrten zu doppelten Garagen sind Einfriedigungen nicht zulässig.

9.4 Für die Allgemeinen Wohngebiete sind je Wohnort 15 Spielplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Wohngebiete, die die Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - In den Allgemeinen Wohngebieten sind zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Betriebe des Bahnbetriebswesens,
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB, 2. Abschnitt BauNVO)
 - 2.1 Bezugspunkt zur Bestimmung der festgesetzten Bauhöhen in den Allgemeinen Wohngebieten ist Normalhöhennull (NHN).
 - 2.2 Gemäß § 9 Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB wird in den Allgemeinen Wohngebieten für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss eine Höhenlage festgesetzt, die mindestens 0,2 m über dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche liegt. Dies gilt auch für Garagen und Nebenanlagen. Hierfür ist vor Beginn der Hochbauplanung eine Höhenpunkt zur Straßenkante anzugeben.
 - Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
 - Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen oder Carports mit ihren Zufahrtsstellen mindestens 5,0 m von der Grenze der Verkehrsfläche zurückzusetzen. Garagen an den Schmalseiten von Gebäuden, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, müssen einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten. Diese Abstandsflächen sind dauerhaft zu begrünen.
 - Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. BauNVO)
 - 4.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze nicht zulässig.
 - 4.2 Auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen wie Gartenschuppen, Geräteschuppen, Gewächshäuser mit mehr als 15 m², Schuppenflächen mit mehr als 30 m² und Anlagen für die Kleinierhaltung mit mehr als 6 m² nicht zulässig.
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)
 - Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird für die Allgemeinen Wohngebiete auf max. 2 Wohnheiten je Einzelhaus und 1 Wohntheit je Doppelhaushälfte festgesetzt.
 - Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 Landeswassergesetz)
 - Das auf den Dachflächen der privaten Grundstücke anfallende Niederschlagswasser ist über öffentliche Regenwasserkanäle in den Sevelener Landwehrbach einzuleiten.
 - Das auf den privaten bebauten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist nach den anerkannten Regeln der Technik auf dem Baugrundstück zu versickern (z.B. über Sickerplaster, Versickerungsrinnen oder andere geeignete Methoden) und darf nicht an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen oder auf die öffentliche Verkehrsfläche geleitet werden.
 - Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor erwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schallschirm-Maß R_w ges gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.
 - Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schallschirm-Maße R_w ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach Gleichung der DIN 4109-2:2018-01 (s. u.) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a, der in der Beikarte zur Planungskunde dargestellt ist.
- Dabei ist:
- La Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109
 - KRaumart = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
 - KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und Ähnliches
 - KRaumart = 35 dB für Büroräume und Ähnliches
- Mindestens einhalten sind dabei immer:
- R_w ges = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
 - R_w ges = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und Ähnliches
- Die DIN 4109 (2018, Teil 1 und 2) liegt im Rathaus der Gemeinde Issum, FB 2 - Planen, Bauen, Wohnen und Grünflächen, innerhalb der Allgemeinen Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung zur Einsicht aus.

Verfahrensvermerke

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

Issum, den

Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluss wurde am bekanntgemacht. Die frühzeitig Öffentlichtkeitsbeteiligung ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach öffentlicher Bekanntmachung am in der Zeit vom bis einschließlich erfolgt. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom frühzeitig beteiligt.

Issum, den

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Issum hat am den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs dieses Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom beteiligt und von der öffentlichen Auslegung beschridigt. 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 CO 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

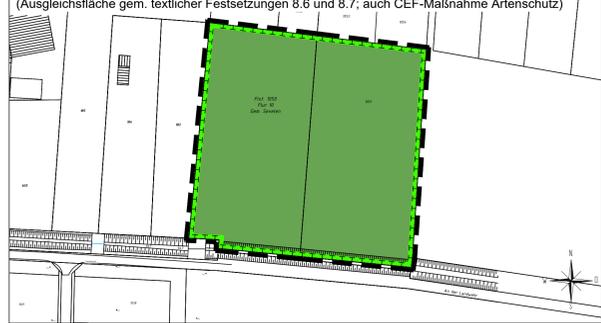
AUSFERTIGUNGSVERMERK

Es wird hiermit bestätigt, dass die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplans Issum-Sevelen Nr. 26, "Oberstraße/An der Landwehr" dem Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Issum am zu Grunde liegt und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Issum,

Bürgermeister

Geltungsbereich Teil B (Ausgleichsfläche gem. textlicher Festsetzungen 8.6 und 8.7; auch CEF-Maßnahme Artenschutz)



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenvorordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung NRW (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW S. 411), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung NRW (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung

Hinweise

- Bei Bodenergriffen können Bodenkennmerkmale entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenkennmerkmalen ist der Gemeinde Issum oder dem Rheinischen Amt für Bodenkennmerkmale, Außenstelle Xanten, Gelderner Straße 3, 46509 Xanten, Tel. 02081/77620, unverzüglich anzuzeigen (§ 15, 16 Bundesbodenschutzgesetz NRW). Bodenkennmerkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten.
- Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenbearbeitungen und Bombenabwürfe. Die Existenz von Kampfmitteln kann deshalb nicht ausgeschlossen werden. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Mittereinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenbinder). Es wird empfohlen, eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel sowie des konkreten Verdachtes durchzuführen.
- Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen. In Staucher sind die Kampfmittelbeseitigungsdienste der Bezirksregierung Düsseldorf oder das Ordnungsamts der Gemeinde Issum unverzüglich zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammböden, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Es wird gebeten, in diesem Fall das Merkblatt für Baugrundergriffe zu beachten.
- Unter dem gesamten Flangebiet kann in Zukunft Bergbau umgehen (Kenntniszeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB). Gegebenenfalls erforderliche Schutzmaßnahmen bei der Erstellung der Gebäude sind zu berücksichtigen.
- Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der Erstellung der Gebäude zu erfragen.
- Die Verlegetiefe- und Trümpfweite der §§ 44 (1) und 39 (1) Absatz 2 gelten unmittelbar und sind insbesondere bei der Baufeldräumung zu beachten. Die Flächen der Geltungsbereiche sollen möglichst bis zum Beginn der Baufeldräumung weiter landwirtschaftlich bewirtschaftet werden, um für bodenbrüchende Vögelarten keine besonders attraktiven Brutplätze zu schaffen. Die Baufeldräumung ist außerhalb der Vogelzeit oder nach erneuter Sichtkontrolle im Rahmen einer Ökologischen Baufeldprüfung (ÖBP) durchzuführen. Mit den Baubarbeiten ist möglichst vor Beginn der Baufeldräumung zu beginnen, sie sind kontinuierlich fortzuführen, um Brutplätzen vorzubeugen. Sollten längere Unterbrechungen der Arbeiten unumgänglich sein, so sind die landwirtschaftlichen Flächen auf aktuellen Brutbesatz zu kontrollieren. Im Falle eines festgestellten Brutnachweises ist die Fortführung der Arbeiten erst nach Beendigung der Rodungsarbeiten einer Sichtkontrolle zu unterziehen. Gehölze mit besetzten Nestern dürfen erst nach Beendigung der Jungenaufzucht entfernt werden.
- Während der Bauphase sind die Baufeldarbeiten tagsüber vorzunehmen, in der Dämmerung und während der Nacht sind Baufeldarbeiten auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

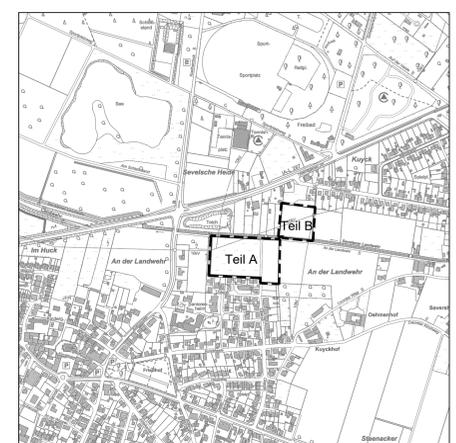
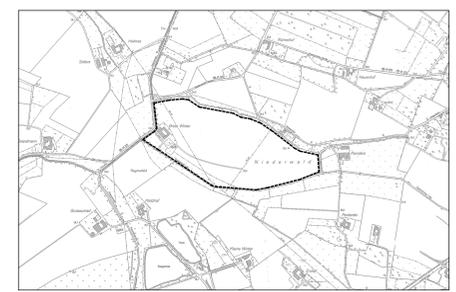
Zur Vermeidung von Anlockeffekten für Insekten und zur Vermeidung von Vergrämungseffekten lichtscheurer Arten (z.B. von Fledermäusen) sollten bei der Neuschaffung von Außenbeleuchtung Leuchtmittel im Vollerleuchtungsmodus von S10 bis S30 im Verwendung. Die Beleuchtung ist ohne große Schwingelrichtung nach unten, ggf. unter Einsatz von Bewegungsmeldern herzustellen. Ein Ausleuchten benachbarter Gebäudestrukturen ist zu vermeiden.

Der externe Ausgleich erfolgt über eine Ökokoite-Regelung.

306 Weiteinheiten für den ökologischen Ausgleich des Eingriffs in Folge des Bebauungsverfahrens werden aus dem Ökokoite Heidegrund (Gemarkung Issum, Flur 5, Flurstück 78 i.w.) bezogen.

Nähere Informationen zu der Ökokoite-Regelung enthalten der Landschaftspflegerische Belegplan sowie der Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan.

Lage der (Teil-) Maßnahmenfläche aus dem Ökokoite Heidegrund



Gemeinde Issum

Bebauungsplan Issum-Sevelen Nr. 26 "Oberstraße / An der Landwehr"

Gemarkung Sevelen, Flur 10

Bearbeitet:	Hardt/Bertram	Stand:	Entwurf / 02.05.2024
<p>M 1:500</p> <p>5 10 15 20 25 30 35</p> <p>StadtUmbau GmbH Basillikastraße 10 Wallerfangsdorf D. 47623 Kovelober T. +49 (0)2832 97 29 29 F. +49 (0)2832 97 29 60 info@stadtumbau-gmbh.de www.stadtumbau-gmbh.de</p> <p>StadtUmbau</p>			