



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 frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher 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

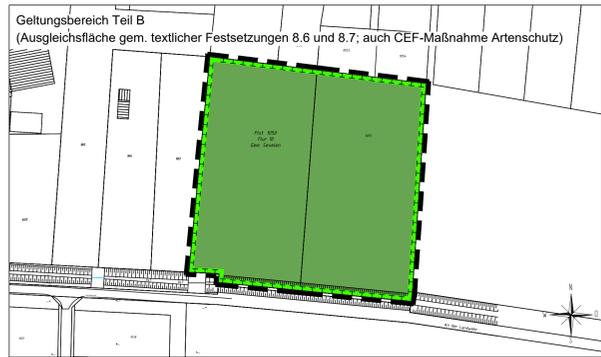
Bürgermeister

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, den

Bürgermeister



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 Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichnungsverordnung 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 03.08.2016 (GV. NRW S. 411), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung
- Gem.-Verordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
- in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung

1) Baugesetzbuch (BauGB)

2) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung

3) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO)

4) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung

5) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung

6) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung NRW (BauO NRW)

7) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2016 (GV. NRW S. 411), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung

8) Gem.-Verordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

9) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung

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
- Verkehrsrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Strassenbegrenzungslinie
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche
- Spielplatz

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)

- 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)

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Wohngebiete,
 - die der 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
- Ausnahmsweise zulässig sind:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Betriebe des Bahnbetriebswesens,
 - Anlagen für Verwaltungen
- Nicht zulässig sind:
 - Gartenbetriebe und
 - Tankstellen
- 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 Feusanzeige zur Straßenkantenhöhe einzulegen.
- 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 Wohnheit je Doppelhaushälfte festgesetzt.
- Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 Landeswassergesetz)
 - Das auf den Dächflächen der privaten Grundstücke anfallende Niederschlagswasser ist über öffentliche Regenwasserkanäle in den Sevelener Landwehrbach einzuleiten.
 - Das auf den übrigen privaten befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist nach den anerkannten Regeln der Technik auf dem Baugrundstück zu versickern (z.B. über Sickerflaster, 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 Außenlärmspegels L_a, der in der Bekante zur Planungskunde dargestellt ist.

R_w ges = L_a - KRaumart

Dabei ist:

- L_a Maßgeblicher Außenlärmspegel 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

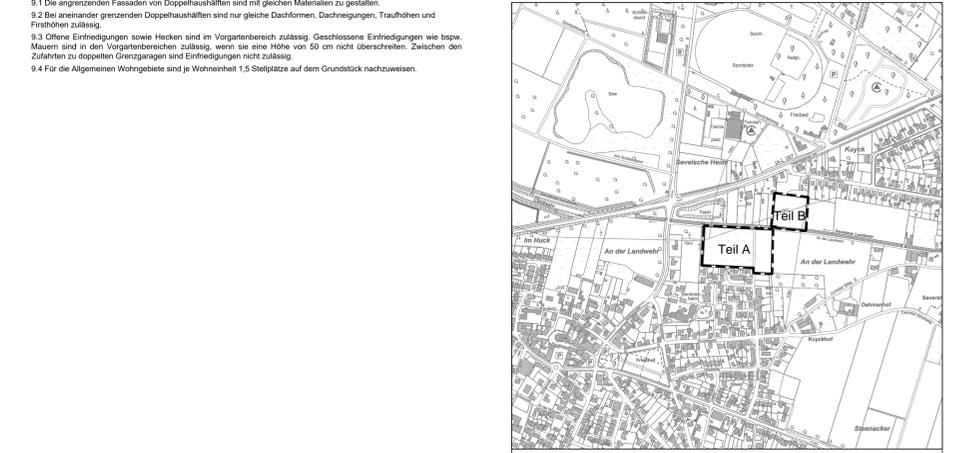
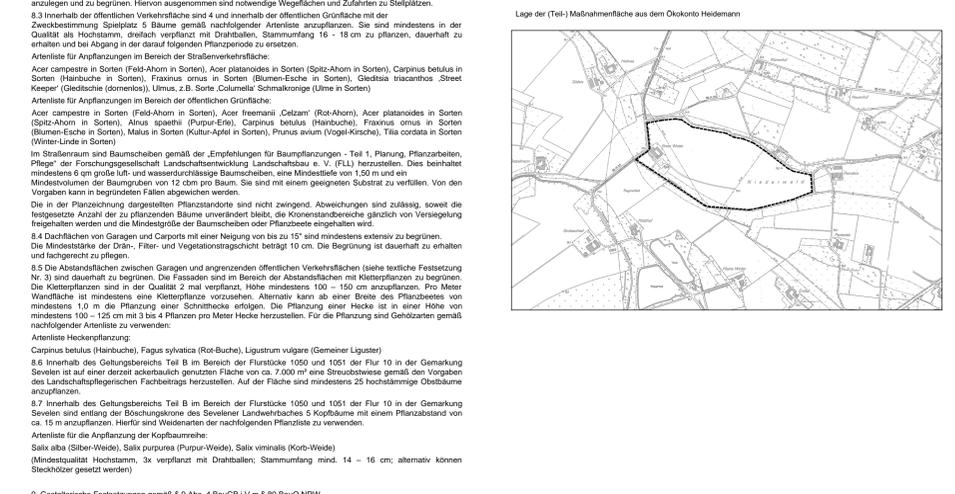
Mindestens einhalten sind dabei immer:

- 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 (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.

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, 46059 Xanten, Tel. 02081/77620, unverzüglich anzuzeigen (§ 15, 16 Bundesbodenschutzgesetz, NBW). 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 (Bombenbinderlager). Es wird empfohlen, eine Überprüfung der zu bebauenden Fläche auf Kampfmittel sowie des konkreten Verdachtes durchzuführen.
- Solfern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen. In diesem Fall ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder das Ordnungsbüro der Gemeinde Issum unverzüglich zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdeklaration empfohlen. Es wird gebeten, in diesem Fall das Merkblatt für Baugrundergriffe zu beachten.
- Unter dem gesamten Flangebiet kann in Zukunft Bergbau umgehen (Kenntzeichnung 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 LINGE zu erfragen.
- Die Verlegetiefe- und Trängetiefe der §§ 44 (1) und 39 (1) BtSchG gelten uneingeschränkt und sind insbesondere bei der Baufeldräumung zu beachten. Die Flächen der Geltungsbereiche sollten möglichst bis zum Beginn der Baufeldräumung weiter landwirtschaftlich bewirtschaftet werden, um für bodenbrüchende Vögelarten wie besonders attraktive Brutplätze zu schaffen. Die Baufeldräumung ist außerhalb der Vogelzuchtzeit oder nach erneuter Sickerkontrolle im Rahmen einer Ökologischen Baufeldräumung (ÖBB) durchzuführen. Mit den Bauarbeiten ist möglichst vor Beginn der Baufeldräumung zu beginnen, sie sind kontinuierlich fortzuführen, um Brutstätten vorzubeugen. Sollten längere Unterbrechungen der Arbeiten unumgänglich sein, so sind die landwirtschaftlichen Flächen auf aktuellen Brutbesatz zu kontrollieren. Im Falle eines festgestellten Brutbesatzes ist die Fortführung der Arbeiten erst dann möglich, wenn die Jungvögel die Nester bzw. die Baufelder verlassen haben.
- Roofings- und Rückschnittarbeiten sind außerhalb der gesetzlichen Vogelzuchtzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Allerdings ist auch in diesem Zeitraum bei Fall- und Rodungsarbeiten auf folgende schützbare Vögelarten wie z.B. die Ringelbläue (Columba palumbus, nicht planungserrelevant) zu achten, die bei geeigneten Witterungsverhältnissen fast ganzjährig brüten. Bäume und Sträucher sind daher vor Durchführung der Rodungsarbeiten einer Sichtkontrolle zu unterziehen. Gehölze mit besetzten Nestern dürfen erst nach Beendigung der Jungenaufzucht entfernt werden.
- Während der Bauphase sind die Baufeldrücken tagtäglich vorzunehmen, in der Dämmerung und während der Nacht sind Baufeldrücken 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 S70 bis S30 im Verwendung. Die Beleuchtung ist ohne große Streuung zielgerichtet nach unten, ggf. unter Einsatz von Bewegungsmeldern herzustellen. Ein Ausleuchten benachbarter Gebäudetrakturen ist zu vermeiden.
- Der externe Ausgleich erfolgt über eine Ökoko-Kompensation.
- 306 Weineinheiten für den ökologischen Ausgleich des Eingriffs in Folge des Bebauungsverfahrens werden aus dem Ökoko-Heidemann (Gemarkung Issum, Flur 5, Flurstück 78 t.w.) bezogen.
- Nähere Informationen zu der Ökoko-Regelung enthalten der Landschaftsplan sowie der Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan.



Gemeinde Issum

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

Gemarkung Sevelen, Flur 10

Bearbeitet:	Hardt/Bertram	Stand:	Entwurf / 02.05.2024
-------------	---------------	--------	----------------------

M 1:500

5 10 15 20 25 30 35

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

StadtUmbau