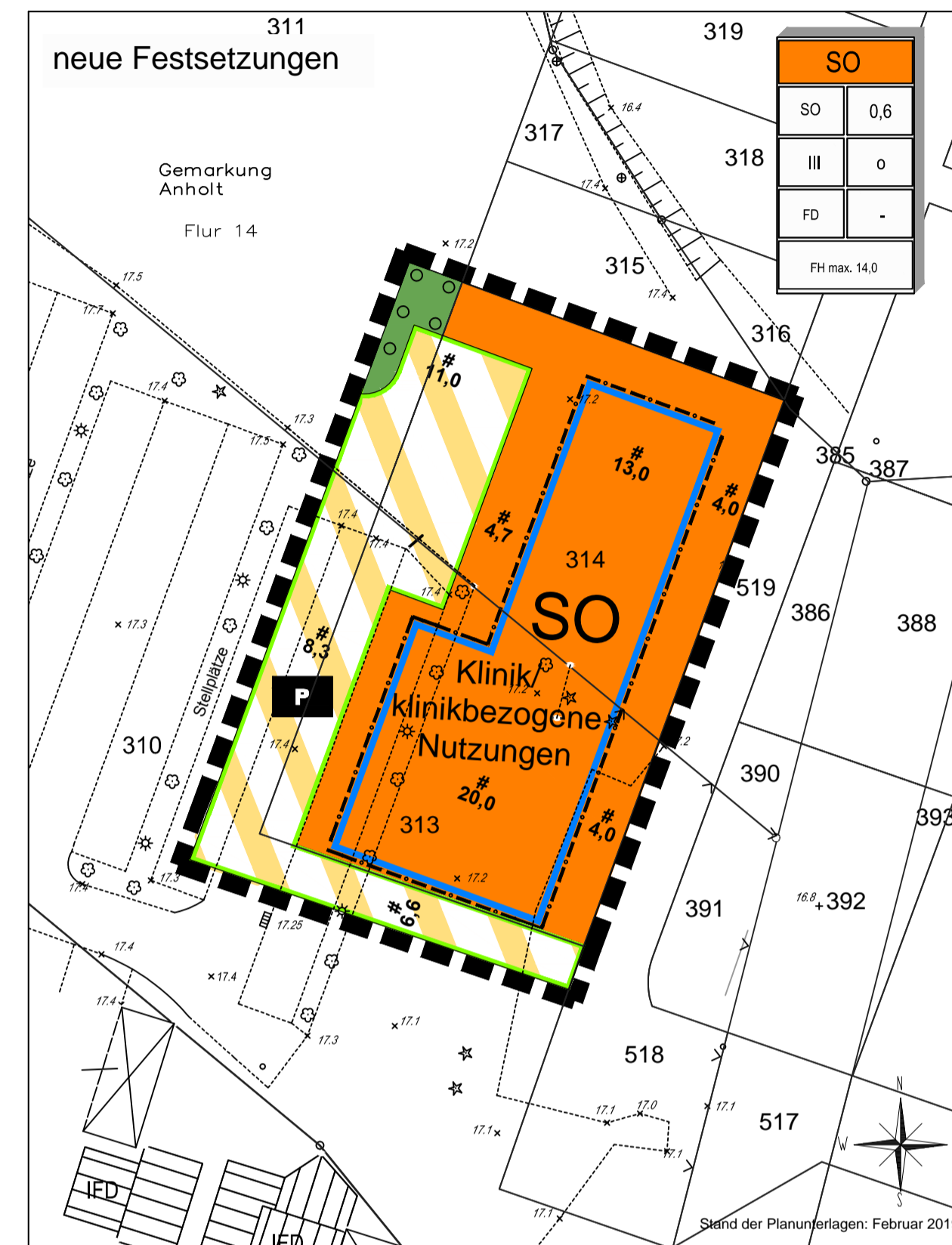
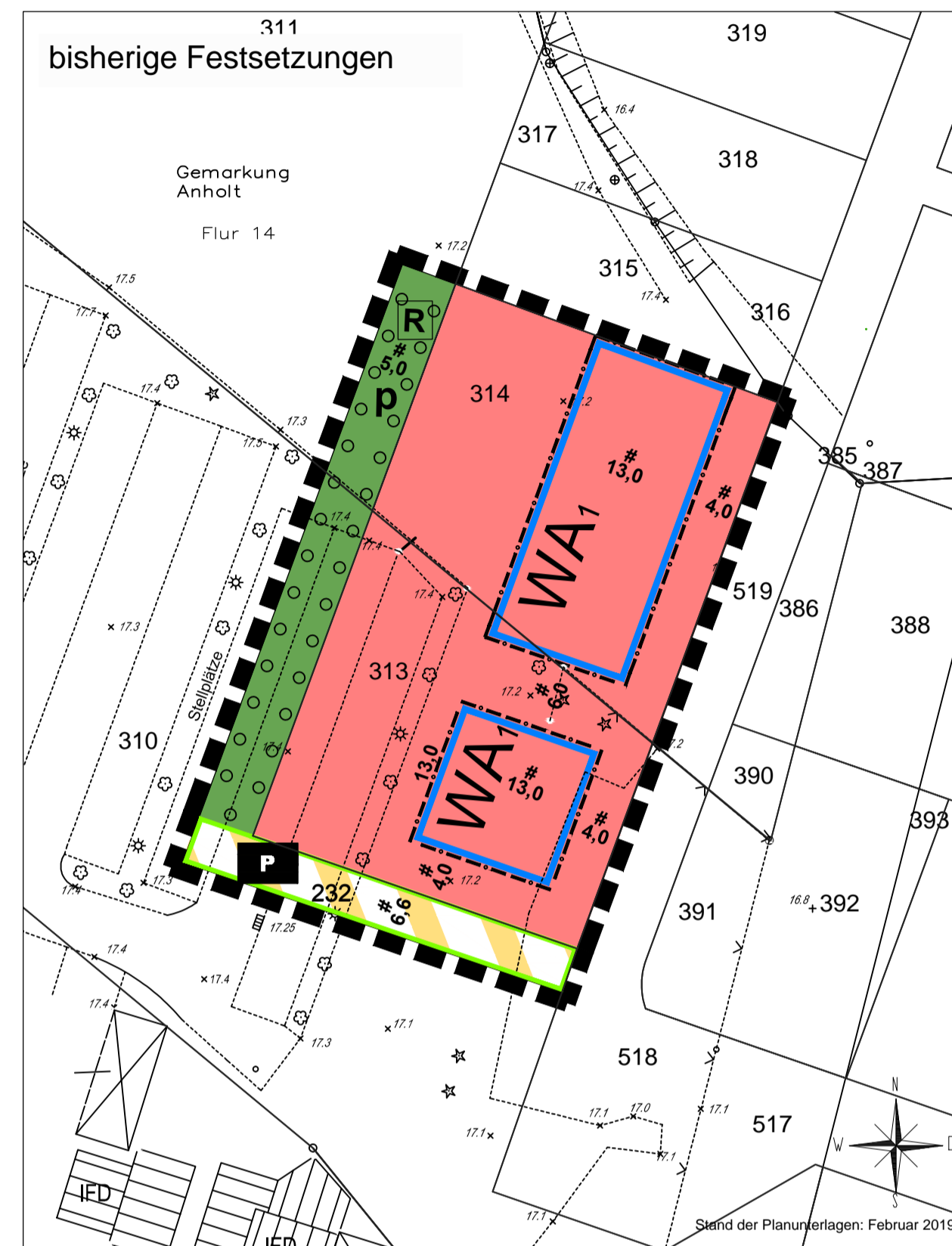


Bebauungsplan Anholt BO 3 "Linders Feld" - 2. Änderung

Entwurf

Stadt Isselburg



Planungsrechtliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

Art der baulichen Nutzung

- SO** Sonstiges Sondergebiet "Klinik / klinikbezogene Nutzungen" (§ 11 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 14,0 m Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- P** private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung:
- P** private Parkfläche
- Straßenbegrenzungslinie

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

- p** Private Grünfläche
- Zweckbestimmung:
- R** Randbegrünung eines privaten Parkplatzes

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

- o** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

- o** Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

5. Externer ökologischer Ausgleich
Zum vollständigen Ausgleich der durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Anholt BO 3 "Linders Feld" ermöglichten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) wird auf Maßnahmen aus dem bei der Stiftung Kulturlandschaft Kreis Borken geführten Ökokonto zurückgegriffen. Nähere Informationen hierzu enthält der Landschaftsplanerische Begleitplan der StadtUmBau Ingenieurgesellschaft mbH, Kvelaer vom 27.02.2019, der Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes ist.
6. Das schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros Richters & Hüls, Ahaus vom 07.11.2018 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.
7. Das Gutachten "Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplans Anholt BO 3 "Linders Feld" der StadtUmBau Ingenieurgesellschaft mbH, Kvelaer vom 04.08.2016 sowie die Artenschutzrechtliche Beurteilung Fledermäuse (ASP I & II), Bebauungsplan Anholt BO 3 "Linders Feld" Stadt Isselburg des Büros Graevendal GbR, Goch, vom 06.09.2016 sind Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.
Zum Schutz der Brutvögel sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere mögliche Baumfällungen und Heckenrodungen, in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Als Hilfsmaßnahme für Gebäudebrüter können an den vorhandenen und geplanten Gebäuden künstliche Nistmöglichkeiten z.B. für Mehlschwalben, Mauersegler oder Spatzen sowie Fledermauskästen angebracht werden. Bei Fällung der Bäume im Park bzw. im nördlichen Feldgehölz innerhalb der gesetzlichen Schutzzeiten (01.03.-30.09.) müssen diese vorher auf Fledermausbesatz kontrolliert werden.
Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen ist die Notwendigkeit von Beleuchtung auf ein Mindestmaß zu reduzieren und insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden. Der Spektralbereich der verwendeten Lampen sollte gering sein, am besten im Bereich zw. 570-630 nm. Es sollten nur abgeschirmte Lampen verwendet werden, die das Licht nach unten abstrahlen. Eine Beleuchtung von Gehölsen ist zu unterlassen.
8. Das Gutachten zu den Boden- und Grundwasserhältnissen (Orientierende Baugrunduntersuchung) der Dipl.-Geologin V. Steinberg, Greifrath, vom 09.06.2016 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.
9. Vor Baubeginn sind die Straßenausbaubehörden beim Ingenieurbüro Stewering, Geldern, abzufragen.

Rechtsgrundlagen

- 1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
- 2) 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 Änderungsfassung
- 3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
- 4) 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 Änderungsfassung
- 5) Gemeindeordnung 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 Änderungsfassung

Textliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)
1.1 Sonstiges Sondergebiet "Klinik/klinikbezogene Nutzungen" (§ 11 BauNVO)
Das sonstige Sondergebiet "Klinik/klinikbezogene Nutzungen" dient der Unterbringung von Einrichtungen des Gesundheitswesens sowie untergeordneten und ergänzenden Nutzungen, die in funktionalem Zusammenhang mit dem angrenzenden Krankenhaus stehen.
Zulässig sind:
- Gebäude und Anlagen des Gesundheitswesens wie Arztpraxen und Apotheken
- Einrichtungen der Tagespflege
- Sonstige der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienende Einrichtungen
- die für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf notwendigen Stellplätze
2. Maß der baulichen Nutzung
Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Plangebiet wird mit 0,6 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 und 4 BauNVO ist eine weitere Überschreitung der GRZ von 0,6 um 0,2 (somit insgesamt bis maximal 0,8) zulässig.

Aufstellungsverfahren

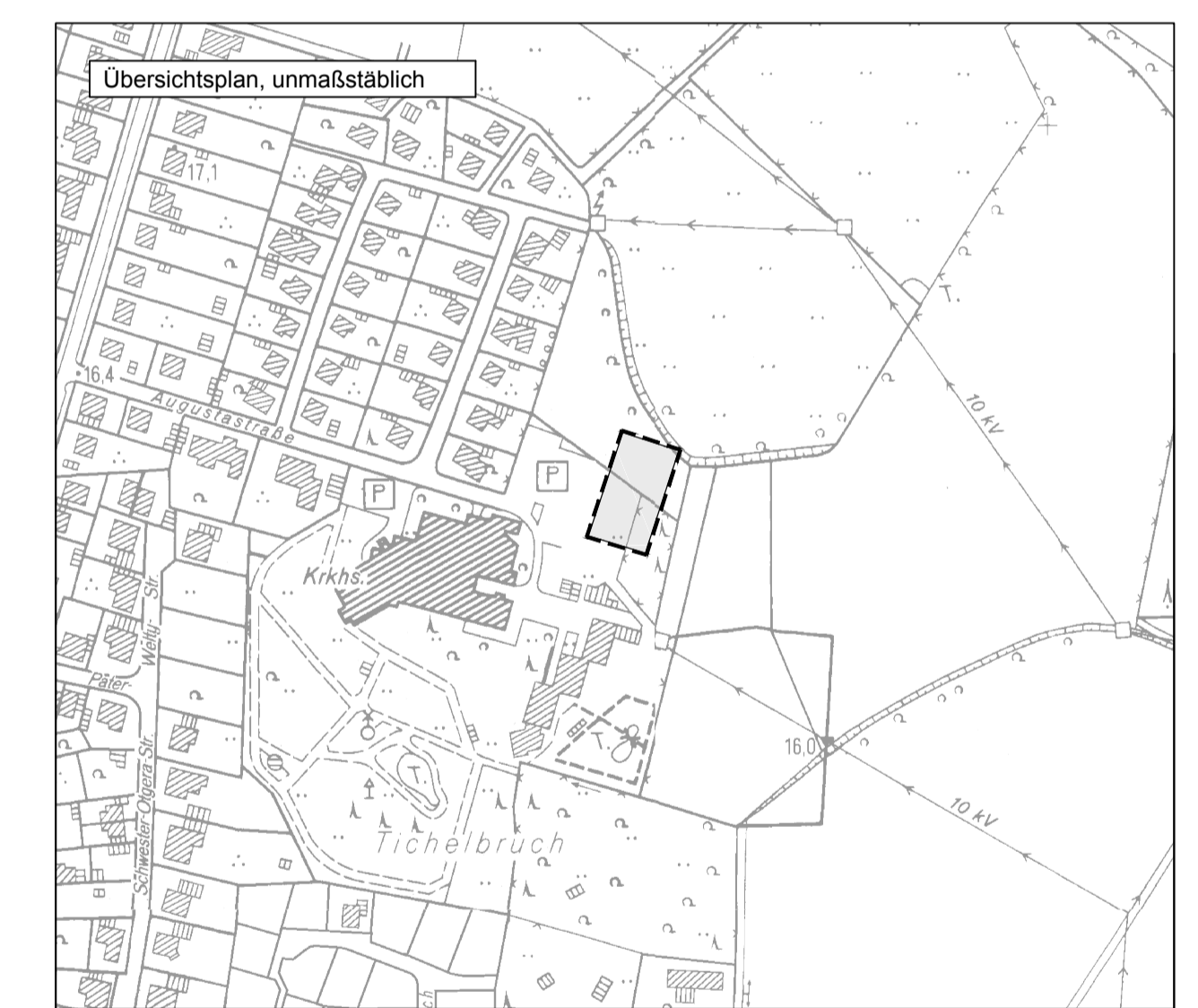
Dieser Plan wurde im Auftrag der Stadt Isselburg ausgearbeitet. Kvelaer,	Die kartografische Darstellung wird als richtig, die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung als ausreichend bescheinigt. ObVI
Die Aufstellung dieses Planes sowie die Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches wurde vom Rat der Stadt Isselburg am beschlossen. Isselburg, den	Der Beschluss des Rates der Stadt Isselburg über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht. Isselburg, den
..... Bürgermeister Schriftführer Bürgermeister
Die Offenlegung dieses Planes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Isselburg am beschlossen. Isselburg, den	Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis öffentlich ausliegen aufgrund der Bekanntmachung vom
..... Bürgermeister Schriftführer Bürgermeister
Dieser Plan wurde vom Rat der Stadt Isselburg am gem. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Kenntnis der Begründung als Satzung beschlossen. Isselburg, den	Der Beschluss des Rates der Stadt Isselburg vom wurde gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht aufgrund der amtlichen Bekanntmachung vom
..... Bürgermeister Schriftführer Bürgermeister

Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

- X** Gebäude lt. Kataster
- Bestehende Flurstücksgrenze
- 277** Bestehende Flurstücksnummer
- 16.2+** Höhenlage ü. NHN (Bestand)
- o** Baum (Bestand)

Hinweise

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW).
2. Es gibt zwar keine konkreten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel. Deren Existenz kann aber auch nicht ausgeschlossen werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
3. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und über eine Regenwasserkanalisation in den rund 270 m nordöstlich verlaufenden Vorfluter Regnieter Bach eingeleitet. Hierzu ist der Bau eines neuen Regenwasserkanals erforderlich. Da bei der Einleitung in den Regnieter Bach maximal 30 l/sec zulässig sind, ist eine Regenrückhaltung erforderlich. Diese wird in Form eines naturnah gestalteten Beckens auf einem Grundstück südlich der L 606 auf einer Fläche von 7.500 m² angelegt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss ein entsprechender entwässerungstechnischer Nachweis erbracht werden. Hinsichtlich technischer Einzelheiten bei der Entwässerung wird auf das Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Stewering, Geldern, vom 4.4.2017 verwiesen.
4. Oberboden, 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 Vermichtung oder Vergeudung zu schützen. Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Einzugsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist die DIN 19731 zu beachten.



STADT ISSELBURG

Bebauungsplan Anholt BO3 "Linders Feld" - 2. Änderung

Stadt Isselburg, Der Bürgermeister, Minervastraße 12, 46419 Isselburg

Bearbeitet:	Hardt/Bertram	Stand:	02/2019
-------------	---------------	--------	---------

M 1:500

10 20 30 40 50 60 70

StadtUmBau

STADTUMBAU GMBH
BESITZVERWALTUNG
D: 47693 KVELAER
F: +49 (0)2382 / 97 29 00
info@stadtbau-gmbh.de
www.stadtbau-gmbh.de