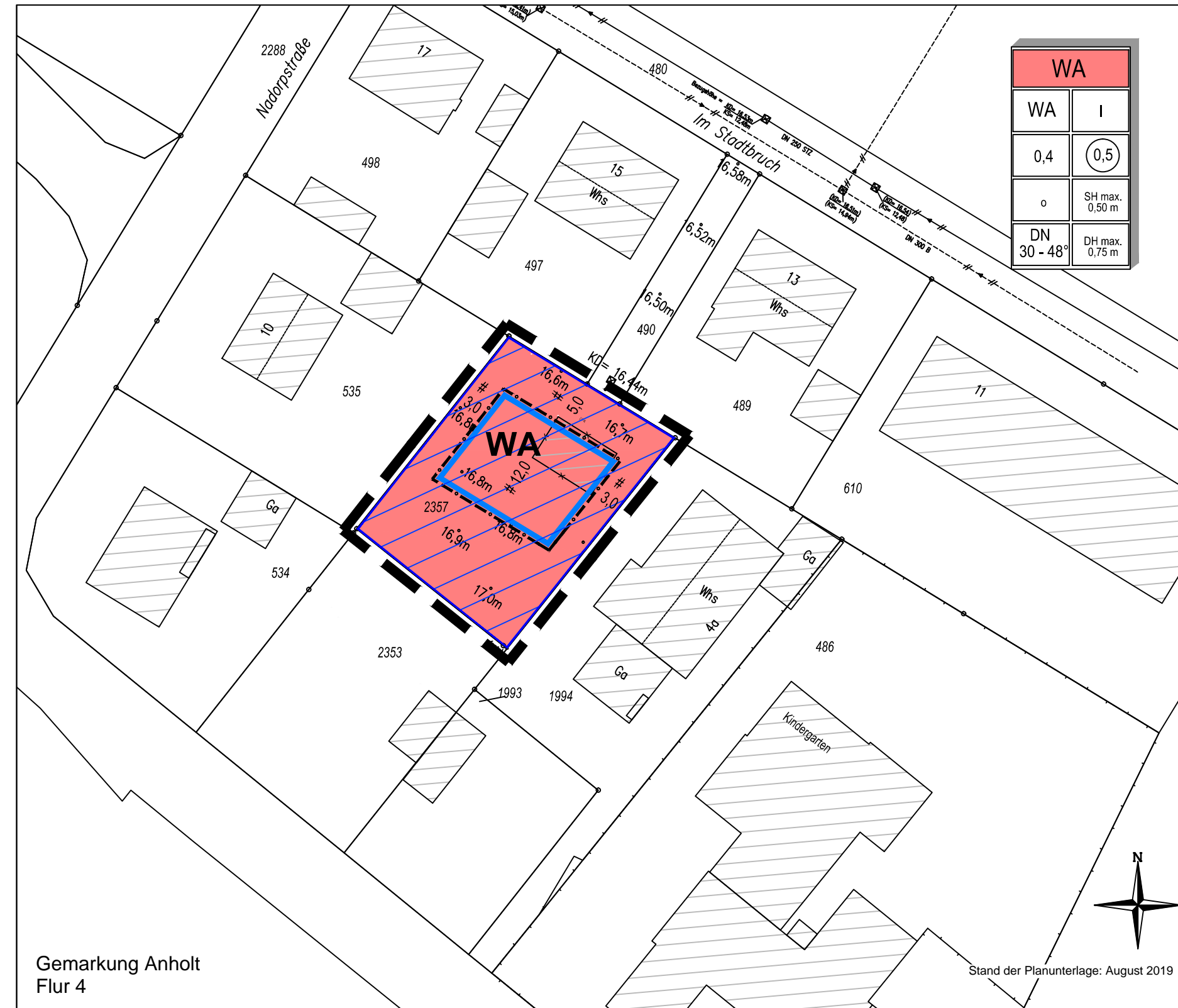


Bebauungsplan Anholt BN 1, 14. vereinfachte Änderung

Entwurf

Stadt Isselburg



Planungsrechtliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 0,5 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

- o offene Bauweise
- Baugrenze

Sonstige Planzeichen

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

Örtliche Bauvorschriften (Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

SH max. 0,50 m Zulässige Sockelhöhe 0,5 m als Höchstmaß (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW) (gemessen ab Straßenkante)

DH max. 0,75 m Zulässige Drempeilhöhe 0,75 m als Höchstmaß (gemessen von Fußbodenebene bis Oberkante Dachsparren in Flucht der Außenseite des traufseitigen Außenmauerwerks)

Zulässige Dachneigung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW)
DN 30 - 48°

Textliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

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

Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
- nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

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

Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis zu einer Tiefe von 20 m von der Erschließungsstraße gemessen und nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

3. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB und § 14 BauNVO)

3.1 Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser- und Niederschlagswasser dienenden Nebenanlagen des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO unabhängig von einer zeichnerischen Festsetzung allgemein zulässig. Dies gilt auch für die der fernmeldetechnischen Erschließung dienenden Nebenanlagen.

3.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auf den nicht überbauten Grundstücksflächen haben ausschließlich einen der Wohn-/Wohngartenfunktion dienenden Charakter aufzuweisen. Sie haben sich optisch-räumlich unterzuordnen und dürfen der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen.

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 Gutachten „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 14. Änderung des Bebauungsplans BN 1 Stadt Isselburg der StadtUmBau Ingenieurgesellschaft mbH, Kevelaer vom 04.12.2019 ist 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 29. Februar durchzuführen.

4. Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des potenziellen Überschwemmungsgebiets des Rheins bei extremem Hochwasser (HQ extrem). Die Lage des potenziellen Überschwemmungsgebiets ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.

Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

Gebäude lt. Kataster

Bestehende Flurstücksgrenze
Bestehende Flurstücksnummer

Gebäude lt. Kataster (zum Abriss vorgesehen)

16,8 Höhenlage ü. NHN

Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB

Überschwemmungsgrenze der Gebiete ohne technischen Hochwasserschutz aus: EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie Hochwassergefahrenkarte (Hochwasserszenario HQextrem)

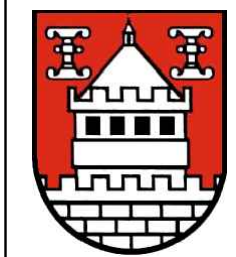
Aufstellungsverfahren

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

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wurde nach folgenden Rechtsgrundlagen aufgestellt:

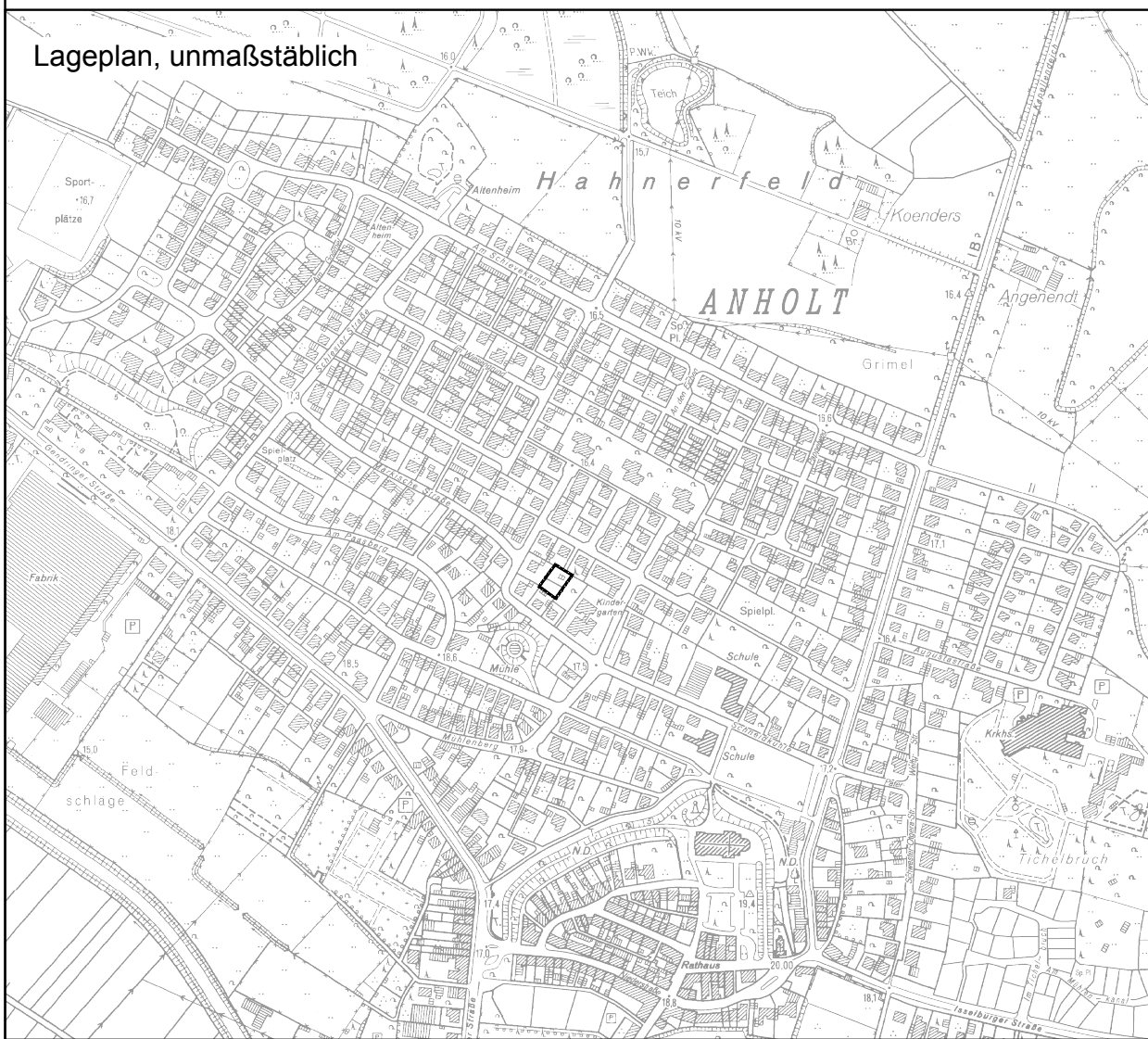
- 1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
- 2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 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



STADT ISSELBURG

Bebauungsplan Anholt BN 1,
14. vereinfachte Änderung

Lageplan, unmaßstäblich




Auftraggeber: Stadt Isselburg

Bearbeitet: Hardt/Bertram

Phase/Stand: Entwurf / 12/2019

M 1:500



StadtUmBau GmbH
Basillikastraße 10
D-47623 Kevelaer
T. +49 (0)2832 / 97 29 29
F. +49 (0)2832 / 97 29 00
info@stadtumbau-gmbh.de
www.stadtumbau-gmbh.de