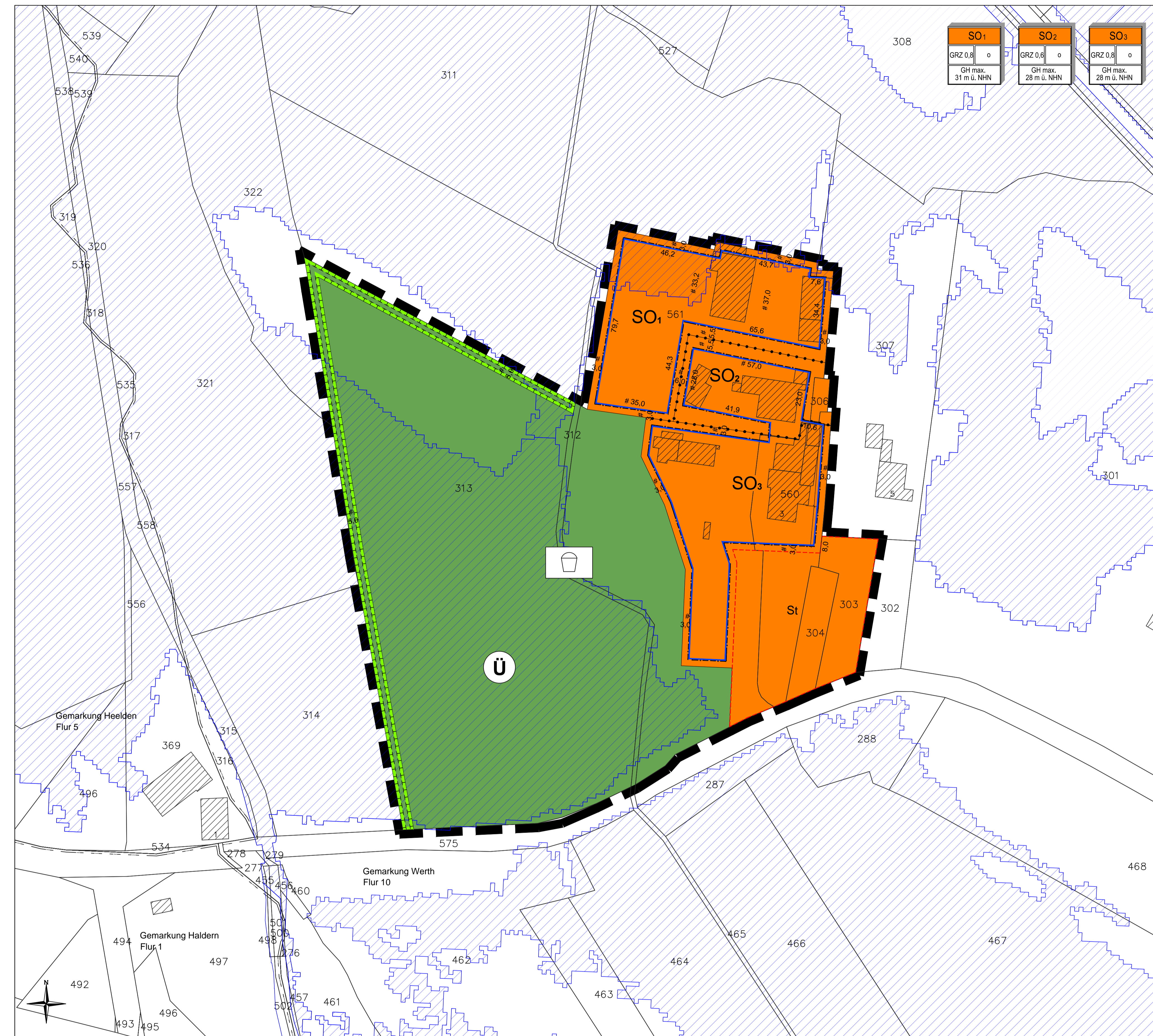


Bebauungsplan Werth SW 1 "Ponyhof"



SO ₁	SO ₂	SO ₃
GRZ 0,8	GRZ 0,6	GRZ 0,8
o	o	o
GH max. 31 m ü. NN	GH max. 28 m ü. NN	GH max. 28 m ü. NN

Vorentwurf

Planungsrechtliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

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

- SO 1 Lager, Werkstatt (siehe textliche Festsetzung Nr. 1)
- SO 2 Wohnen für Betreiber/Personal (siehe textliche Festsetzung Nr. 1)
- SO 3 Gastronomie, Ferienwohnung, Hallenspielfeld, Parken (siehe textliche Festsetzung Nr. 1)

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

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
GH max. Gebäudehöhe über NN als Höchstmaß

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

- o offene Bauweise
- Baugrenze

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünfläche

- Zweckbestimmung: Spielfeld

- Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

- Umgrünung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Umgrünung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Zweckbestimmung: St = Stellplätze

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

- Gebäude lt. Kataster

- Bestehende Flurstücksgrenze
- Bestehende Flurstücksnummer

- Bestehende Flurgrenze

Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB

- festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Hinweise

- Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL -Archivloge für Westfalen, Außenstelle Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW).
- 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.
- Das Gutachten „Archäologische Fachberatung zur 97. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Isselburg im Bereich des Ponyhofs Leting“ der StadtUmbau Ingenieurgesellschaft mbH, Kvelaer vom 19.03.2021 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.
- Zum Schutz der Brühvögel sind die Baufilevorbereitungen, insbesondere mögliche Baumfällungen und Heckenrodungen, in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 29. Februar durchzuführen.
- Zum Schutz von Heiden und Feuchtwiesen ist die Notwendigkeit von Beleuchtung auf ein Mindestmaß zu reduzieren und insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden. Der Spektrielbereich 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 Gebäuden ist zu unterlassen.
- Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets gemäß der ordnungsbehördlichen Verordnung der Bezirksregierung Münster vom 6.9.2014.

Rechtsgrundlagen

- Der Bebauungsplan wurde nach folgenden Rechtsgrundlagen aufgestellt:
- 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 Planinhalts - Planzeichnungsverordnung 1980 (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.12.1990 (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
 - 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 Änderungfassung

Stadt Isselburg

Textliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

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

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Spiel/Ponyhof“ festgesetzt. Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen, die unter die Zweckbestimmung „Spiel/Ponyhof“ fallen.

Es ist in drei Nutzungsbereiche aufgeteilt.

Innerhalb der Teilfläche SO 1 sind zulässig:

- Lagerhallen
- Werkstätten
- Lagerplätze
- Stallungen

und die dazugehörigen Nebenanlagen

Innerhalb der Teilfläche SO 2 sind zulässig:

- maximal drei Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal und die in einem Wohngebiet zulässigen Nebenanlagen

Innerhalb der Teilfläche SO 3 sind zulässig:

- Gastronomie, Kioske und sanitäre Anlagen zur Versorgung der Besucher und des Personals
- Aufenthalts- und Ruheräume für Personal der in dem Bebauungsplan zulässigen Einrichtungen
- Hallenspielfeld
- überdachte Außenspielfelder
- Parkplätze für die Gäste der Freizeitanlage

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 und § 18 BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen (GH) beziehen sich auf die maximal zulässige Höhe der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude über NN (Normalhöhe Null). Referenzen hierzu bilden die angegebenen Geländehöhen.

Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten Gebäudehöhen ist der obere Abschluss der Attika inklusive der dazugehörigen Brüstungen oder der höchste Dachabschluss.

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die maximal zulässigen Gebäudehöhen durch technische Aufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Schornsteine und sonstige technisch notwendige Aufbauten um maximal 1,50 m überschritten werden können.

3. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

4. Versiegelung im Bereich der privaten Grünfläche

Der Versiegelungsgrad auf der festgesetzten privaten Grünfläche darf 20 % nicht überschreiten.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Entlang der nördlichen und westlichen Grenze der privaten Grünfläche ist eine Gehölzpflanzung mit Untersaat in einem Pflanzraster von 1 m x 1 m anzulegen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten, bei Abgang sind die Gehölze nachzupflanzen. Die Pflanzung der Sträucher soll je Art in Gruppen zu 3-4 Gehölzen erfolgen. Die Pflanzhöhe des Pflanzgutes muss 1,25 m bis 1,50 m betragen. Es ist eine Anwuchspflege von mindestens 3 Jahren zu gewährleisten. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig nachzupflanzen.

Die Bepflanzung soll mit Pflanzenarten der nachfolgenden Vorschlagsliste erfolgen:

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartnigel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pflaumlilie
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rugosa	Kartoffelrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Aufstellungsverfahren

Dieser Plan wurde im Auftrag der Stadt Isselburg ausgearbeitet. Kvelaer, Bürgermeister	Die kartografische Darstellung wird als richtig, die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung als ausreichend bescheinigt. ObVI Bürgermeister	Die Offenlegung dieses Planes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Isselburg am beschlossen. Isselburg, den Bürgermeister Schriftführer	Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen 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 Schriftführer	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 wurde vom Rat der Stadt Isselburg am gem. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Kenntnis der Begründung als Satzung beschlossen. Isselburg, den Bürgermeister Schriftführer	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

STADT ISSELBURG

Bebauungsplan Werth SW 1
"Ponyhof"

Lageplan, unmaßstäblich

Auftraggeber: Stadt Isselburg

Bearbeitet: Hardt/Bertram/Emken

Phase/Stand: Vorentwurf/Juni 2021

M 1:1.000

StadtUmbau GmbH
Basillikastraße 10
D. 47623 Kvelaer
T. +49 (0)2832 / 97 29 20
F. +49 (0)2832 / 97 29 00
info@stadtumbau-gmbh.de
www.stadtumbau-gmbh.de