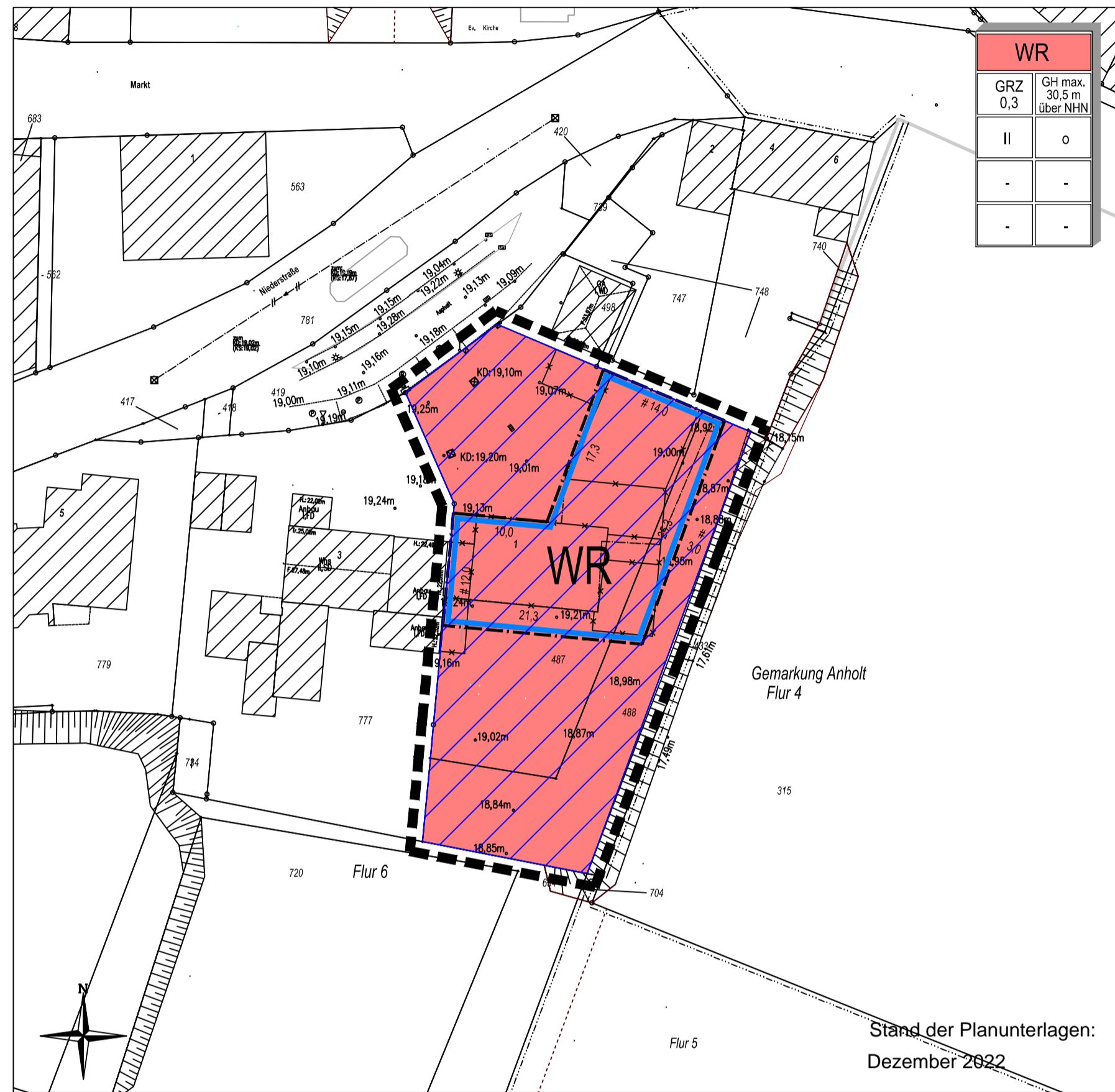


Bebauungsplan Anholt BS 3, 1. Änderung

Entwurf

Stadt Isselburg



WR	
GRZ	GH max.
0,3	30,5 m über NHN
II	o
-	-
-	-

Planungsrechtliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

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

WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

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

GRZ	Grundflächenzahl	als Höchstmaß
GH max.	Gebäudehöhe über NHN	als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse	als Höchstmaß

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

- Baugrenze
- offene Bauweise

Sonstige Planzeichen

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

Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

- Gebäude lt. Kataster
- Gebäude lt. Kataster (Abriss geplant)
- Bestehende Flurstücksgrenze
- Bestehende Flurstücksnummer
- Bestehende Flurgrenze
- Höhenlage ü. NHN

Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb eines Risikogebietes (HQ extrem) außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78 b Abs. 1 WHG

Textliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

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

2.1 Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die maximal zulässigen Gebäudehöhen durch Schornsteine, haustechnische Anlagen und Empfangsanlagen wie z.B. Satellitenschüsseln um bis zu 1,50 m überschritten werden können.

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

2.1 Garagen und Stellplätze
Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze sind im Reinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur zwischen der Erschließungsstraße und der von dort aus gesehen vorderen Baugrenze.

2.2 Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche

Eine Überschreitung der von der jeweils erschließenden Verkehrsfläche aus gesehenen rückwärtigen Baugrenzen um maximal 2,0 m für den Bau von Terrassen inkl. Überdachungen, Balkonen und Wintergärten ist ausnahmsweise zulässig.

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

Innerhalb des Reinen Wohngebietes sind an Gebäuden insgesamt 5 Spaltenquartiere zu installieren (z. B. Schwelger 3FE, 2FE, 1FF; Hasselfeldt Spaltenkasten, Fassadenflachkasten o.ä., alternativ: Unterputzkasten z.B. Fa. Schwelger oder Fa. Hasselfeldt u.a.). Die Ausrichtung soll hierbei variiert werden, die Mindesthöhe der Installation soll nach Möglichkeit 2,5 m betragen. Die Einflüge dürfen hierbei keiner direkten Beleuchtung ausgesetzt werden, um störende Lichtemissionen im Quartierbereich ausschließen zu können. Die Funktion der Ersatzquartiere muss hierbei dauerhaft gewährleistet sein.

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 „Ergebnisse einer Artenschutzprüfung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses Niederstraße 1, Isselburg-Anholt“ des Büros Graevendal GbR, Kranenburg, vom November 2022 liegt der Begründung dieses Bebauungsplanes zugrunde und ist ihr beigelegt.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen aus dem Gutachten sind im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans umzusetzen:

Vermeidungsmaßnahme 1:

Die Rolladenkästen sind im Rahmen der Entkernungsarbeiten händisch zu öffnen. Sollten hierbei Fledermausindividuen festgestellt werden, so sind diese (sofern fachlich vertretbar) durch einen Artexperten zu bergen und in ein geeignetes Ersatzquartier umzusetzen.

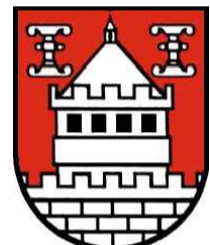
Vermeidungsmaßnahme 2:

Da das Grundstück potentielle Nistmöglichkeiten für nicht-planungsrelevante Vögel bietet, dürfen Gehölzarbeiten nur außerhalb der gesetzlichen Schutzzeiten durchgeführt werden (Anfang Oktober bis Ende Februar), um eine Tötung von Individuen oder eine Zerstörung von Gelegen zu verhindern. In diesem Zeitraum ist auch der Rankbewuchs (Blaueregen und Eleu) am Gebäude zu entfernen, um eine Besiedlung dieser Bereiche zu verhindern.

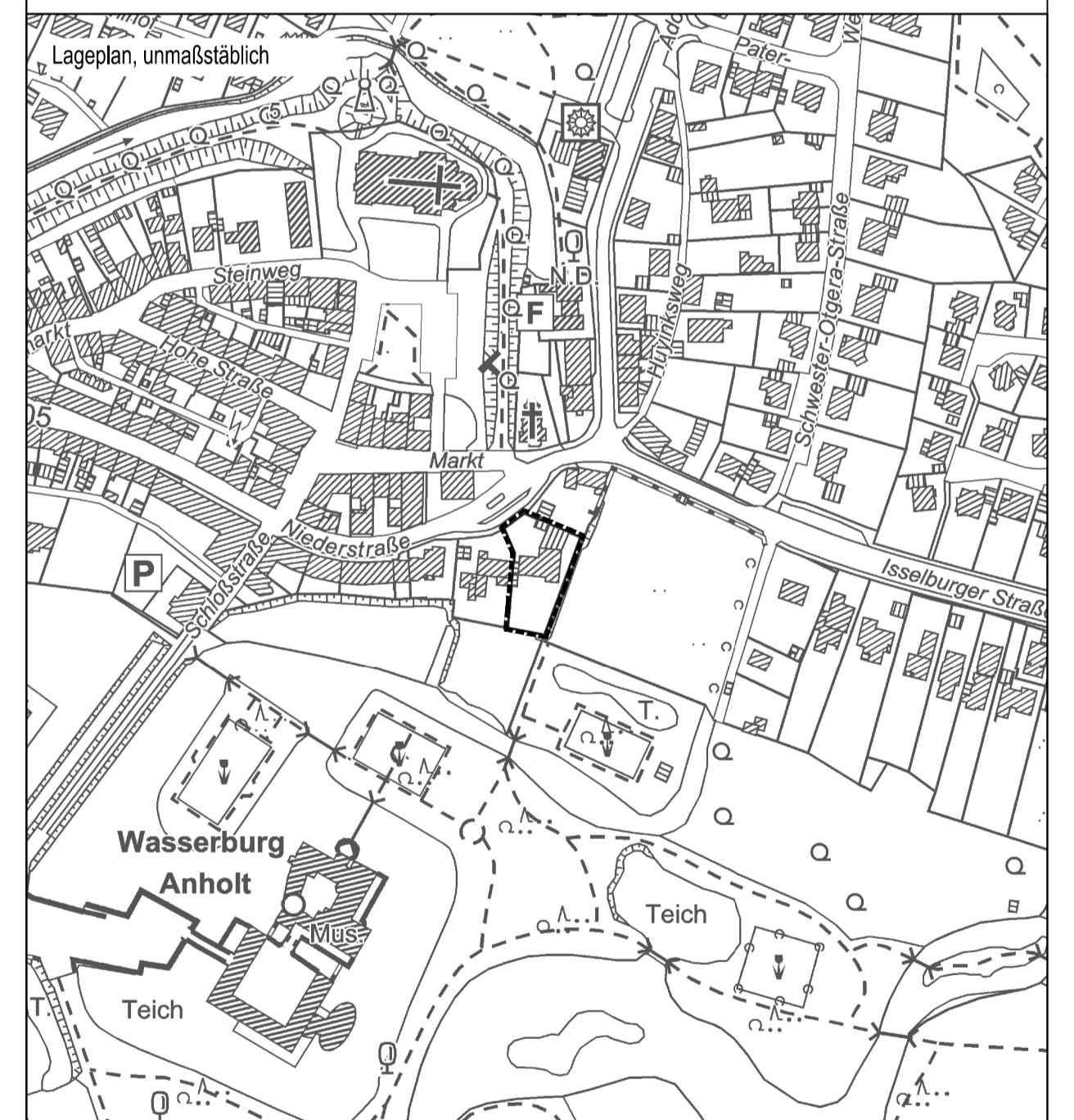
Rechtsgrundlagen

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 Änderungsfassung
- 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
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
- 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
- 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 BS 3
1. Änderung

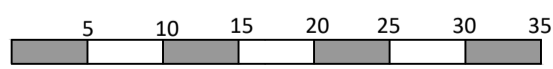


Aufstellungsverfahren		
Dieser Plan wurde im Auftrag der Stadt Isselburg ausgearbeitet. Kevelaer, Bürgermeister	Die Offenlegung dieses Planes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Isselburg am beschlossen. Isselburg, den Bürgermeister	AUSFERTIGUNGSVERMERK Es wird hiermit bestätigt, dass die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes Anholt BS 3, 1. Änderung dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Isselburg am zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht. Isselburg, 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	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	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
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 Satzungsbeschluss beschlossen. Isselburg, den Bürgermeister	

Auftraggeber: **Stadt Isselburg**

Bearbeitet:	Hardt/Bertram
Stand:	Dezember 2022

M 1:500



StadtUmbau GmbH
Basilikastraße 10
Wallfahrtsstadt
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

