

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (ZF) (vor der Änderung)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO

0.8 Geschossflächenzahl – als Höchstmaß
0.4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse – als Höchstmaß

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

△ nur Hausgruppen zulässig
- - - Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB
 3.0 Bemaßung z. B. 3.0 Maßzahl in Metern (m)

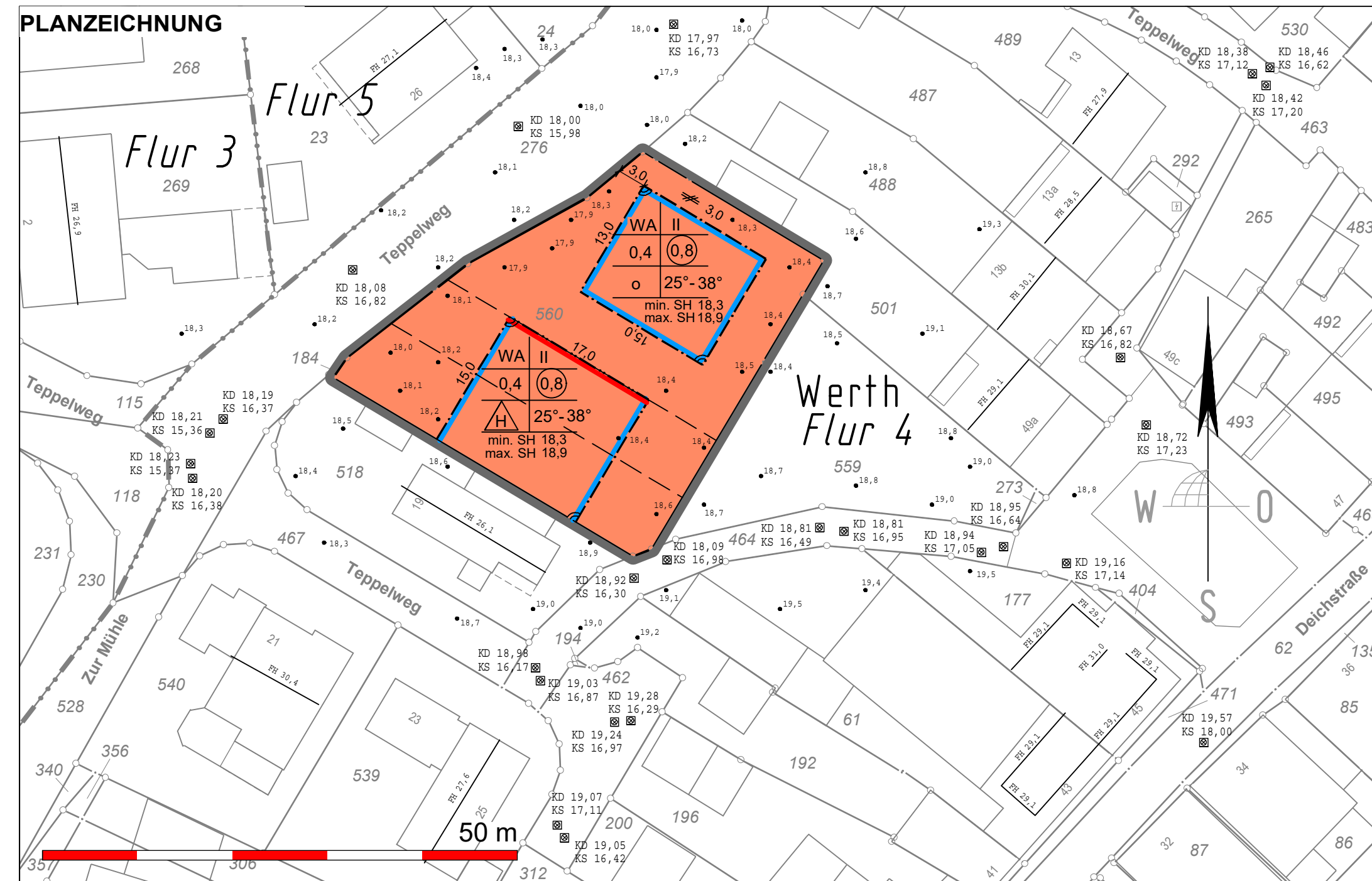
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN UND DARSTELLUNGEN gem. § 9 (6) BauGB

Gebäude vorhanden
 - - - Flurgrenze
 Flurstücksgrenze

Werth Gemarkungsname
Flur 1 Flurbezeichnung
124 Flurstücksnummer

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BF) (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

Hauptftrichtung
 25°-38° Dachneigungsbereich



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (ZF)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO

0.8 Geschossflächenzahl – als Höchstmaß
0.4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse – als Höchstmaß

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

o offene Bauweise
△ nur Hausgruppen zulässig
Baulinie
Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB
 3.0 Parallele z. B. 3.0 Maßzahl in Metern (m)
 3.0 Bemaßung z. B. 3.0 Maßzahl in Metern (m)
 3.0 Maßzahl in Metern (m)
 rechter Winkel

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN UND DARSTELLUNGEN gem. § 9 (6) BauGB

Gebäude vorhanden
 - - - Flurgrenze
 Flurstücksgrenze
 Flurstücksgrenze geplant
 Gemarkungsname
 Flurbezeichnung

Werth
Flur 1

124 Flurstücksnummer

Geländehöhe in Metern (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN) aus Befliegungsdaten im 1m Raster (Laserscanning) Genauigkeit ± 0,2 m (Aktualität: Dezember 2019)
z. B. 38,5
Firsthöhe in Metern (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN) aus Befliegungsdaten (Laserscanning) Genauigkeit ± 0,2 m (Aktualität: Januar 2020)
z. B. 29,1
Kanaldeckelhöhe (KD) und Kanalsohlenhöhe (KS) in Metern (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN), (Aktualität: November 2011)
z. B. 12,27
KS 16,44

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BF) (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

min. SH Sockelhöhe – als Mindestgrenze in Meter (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN)
max. SH Sockelhöhe – als Höchstgrenze in Meter (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN)
25°-38° Dachneigungsbereich

(Nichtliche Übernahme aus Bebauungsplan Werth „Ortsmitte“) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Garagen und Nebengebäude

1 Garagen, eingeschossige Nebengebäude und untergeordnete Anbauten nur mit Flachdach oder als einbezogene Gebäudeteile unter dem Dach des Haupthauses ohne Veränderung der Dachneigung

Fassaden

2 Als Fassadenmaterial sind rotes Vornauerwerk, Sichtbeton und Putz vorgesehen. Graufarbene oder glänzende Keramik, Metall- und Kunststoffmaterialien sind als Fassadenmaterial ausgeschlossen.

KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (H) (§ 9 Abs. 5 BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB)

1 Kampfmittel

Es kann keine Garantie für die Freiheit von Kampfmitteln gegeben werden. Bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Bei Munitionsfunden, bei Erdaushub mit außergewöhnlicher Verfärbung oder bei verdächtigen Gegenständen sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die Ordnungsbehörde der Stadt Isselburg oder die Polizei zu verständigen.

2 Leitungsschutz

Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Baugelände frei von unterirdischen Leitungen ist. Alle Arbeiten in der Nähe von Ver- und Versorgungsleitungen sind mit besonderer Sorgfalt auszuführen. Bei Strom- und Gasleitungen besteht Lebensgefahr. Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Leitungsführung zu beachten und Kontakt mit dem jeweiligen Versorger aufzunehmen. Die Versorgungsunternehmen übernehmen keinerlei Haftungen für irgendwelche Schäden oder Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen in Verbindung stehen. Leitungen von Wasserversorgungsanlagen sind von allen störenden Einflüssen freizuhalten. Das DWVG Arbeitsblatt GW 125 – Anpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen ist zu beachten.

3 Boden- und Bodendenkmalerschutz

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vorwiegend im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Bei Bodeneingriffen ist Folgendes zu berücksichtigen:

- Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentpeter Straße 205, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
- Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Befunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).
- Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

4 Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf wird unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung auf 96 m³/h (1.600 l/min.) für eine Löszeit von zwei Stunden festgestellt. Die Löschwasserversorgung für das Gebiet ist durch die öffentliche Sammelwasserversorgung oder durch andere geeignete Maßnahmen sicherzustellen, die in Abständen von höchstens 150 m angeordnet sein sollen.

Auf die Technische Regel Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" von der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) wird hingewiesen.

5 Überflutungsschutz

Jeder Eigentümer hat sein Grundstück gegen Überflutung infolge von Starkregenereignissen zu schützen. Eine Überflutung kann eintreten, wenn im Gelände, auf Straßen oder Hofflächen kurzzeitig aufgeregtes Oberflächenwasser – häufig an Geländehöhenpunkten und auch bei Hanglagen – über tief liegende Hauseingänge, Kellerfenster oder Garageneinfahrten in die Gebäude eindringt und dort Schäden verursacht, ohne dass ein Mangel in der Kanalisation vorliegt. Für Grundstücke mit bebauten und befestigten Flächen von mehr als 800 m² ist nach DIN 1986-100 eine Überflutungsprüfung durchzuführen. Es wird u. a. empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 0,30 m höher als die Erschließungsstraße (im Endausbauzustand) zu legen.

Gemäß § 13 Abs. 4 der Entwässerungssatzung der Stadt Isselburg hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau aus dem Kanalsystem durch den Einbau von Rückstausicherungen zu schützen.

6 Artenschutz

Die Gehölbeseitigung und Baufeldräumung sind zwischen dem 01.10. und 28./29.02. zulässig. Die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Rechtsvorschriften und Normen. Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Normen, VDI-Richtlinien und sonstige Regelwerke) sowie Gutachten können bei der Stadt Isselburg während der Dienststunden eingesehen werden.

8 Datenmaterial

Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Digitale Kartengrundlage, Format: ALKIS-NAS, UTM 32, Gemarkung: Werth, Flur: 4, Flurstück 560, Quelle: Bezirksregierung Köln, Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Es besteht keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

9 Umweltrelevante Fachuntersuchungen

Im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Planes wurden die folgenden umweltrelevanten Fachuntersuchungen erstellt:

- Artenschutz-Vorprüfung (Artenschutzprüfung Stufe 1) Teppelweg, Isselburg-Werth vom 21. 11. 2022. Faunistik und Artenschutz. Dr. Martin Steverding, Böcklerstraße 10, 46414 Rhede
- Die vorgenannten Fachgutachten können an folgendem Ort während der Dienstzeiten eingesehen werden: Stadt Isselburg, Fachbereich 3, Planen, Bauen, Gebäudemanagement, Minervastraße 12, 46419 Isselburg

10 Überleitungshinweis

Der vorliegende Plan stellt für den räumlichen Geltungsbereich den aktuellen Stand der Festsetzungen dar.

VERFAHRENSÜBERSICHT

Der Bau- und Unterrichtsausschuss der Stadt Isselburg hat am gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, das Verfahren zur 9. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Werth "Ortsmitte" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen. Der Änderungsbeschluss wurde am gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Dieser Bebauungsplan ist im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltschutzprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt worden. Die Bekanntmachung nach § 2 (1) Satz 2 BauGB enthält einen entsprechenden Hinweis (§ 13a (3) Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Der Bau- und Unterrichtsausschuss der Stadt Isselburg hat am den Entwurf der 9. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Werth "Ortsmitte" mit dem Begründungsentwurf gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB bestimmt.

Der Entwurf der 9. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Werth "Ortsmitte" hat mit dem Begründungsentwurf gem. § 3 (2) Satz 1 i. V. m. § 13 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sind am gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden, mit dem Hinweis darauf, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Bekanntmachung und die Unterlagen waren auf der Homepage der Stadt Isselburg unter der Adresse www.isselburg.de/Rathaus/Dienstleistungen A-Z/Bauen und Planen/Aktuelle Bauleitplanung und über das zentrale Internetportal des Landes Nordrhein-Westfalen unter www.bauleitplanung.nrw.de abrufbar. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gem. § 4 (2) BauGB beteiligt und gem. § 3 (2) Satz 3 BauGB von der Auslegung benachrichtigt.

Der Rat der Stadt Isselburg hat am gem. § 3 (2) Satz 4 BauGB die fristgemäß vorgebrachten Anregungen geprüft und die 9. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Werth "Ortsmitte" in Kenntnis der Begründung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Isselburg, den

(Michael Carbanje)
Bürgermeister

Der Beschluss über diesen Bebauungsplan ist am gem. § 10 (3) Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden. In dieser Bekanntmachung ist gem. § 10 (3) Satz 3 BauGB darauf hingewiesen worden, wo der Änderungsplan mit der Begründung eingesehen werden kann. In dieser Bekanntmachung ist ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 (3) Satz 1 und 2 und (4) BauGB, des § 215 (1) BauGB sowie auf die Vorschriften des § 7 (6) GO NRW hingewiesen worden.

Mit der erfolgten Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan gem. § 10 (3) Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Isselburg, den

(Michael Carbanje)
Bürgermeister

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990. Katasterstand: November 2022

Borken, den

(M. Wülfig)
Öffentl. best. Verm.-Ing.

BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der mit vorliegenden Urschrift wird hiermit beglaubigt.

Isselburg, den

Der Bürgermeister
Im Auftrag

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I. S. 1726) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3786) die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1802) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1802) geändert worden ist

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018; zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021

§ 34 Landesplanungs- und Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPlNG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 430), zuletzt geändert durch Artikel 8a des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b), in Kraft getreten am 15. April 2020

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I. S. 1237) geändert worden ist

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470), in Kraft getreten am 29. Dezember 2021

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I. S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I. S. 4147) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I. S. 1362) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG NRW) vom 21. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 4. Mai 2021 (GV. NRW. S. 560), in Kraft getreten am 18. Mai 2021

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. 1994 S. 666), § 47a und § 58a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490), in Kraft getreten am 26. April 2022

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Rechts (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741), in Kraft getreten am 21. November 2015

§ 1 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 7. Juli 1987 (GV. NRW. S. 220), zuletzt geändert durch Verordnung vom 28. August 2016 (GV. NRW. S. 468)

Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) vom 13. April 2022 (GV. NRW. 2022 S. 662) in Kraft getreten am 1. Juni 2022

Hauptsatzung der Stadt Isselburg vom 01.12.2014, zuletzt geändert durch 2. Satzung vom 14.12.2016, in Kraft getreten am 01.01.2017

jeweils in den zurzeit geltenden Fassungen

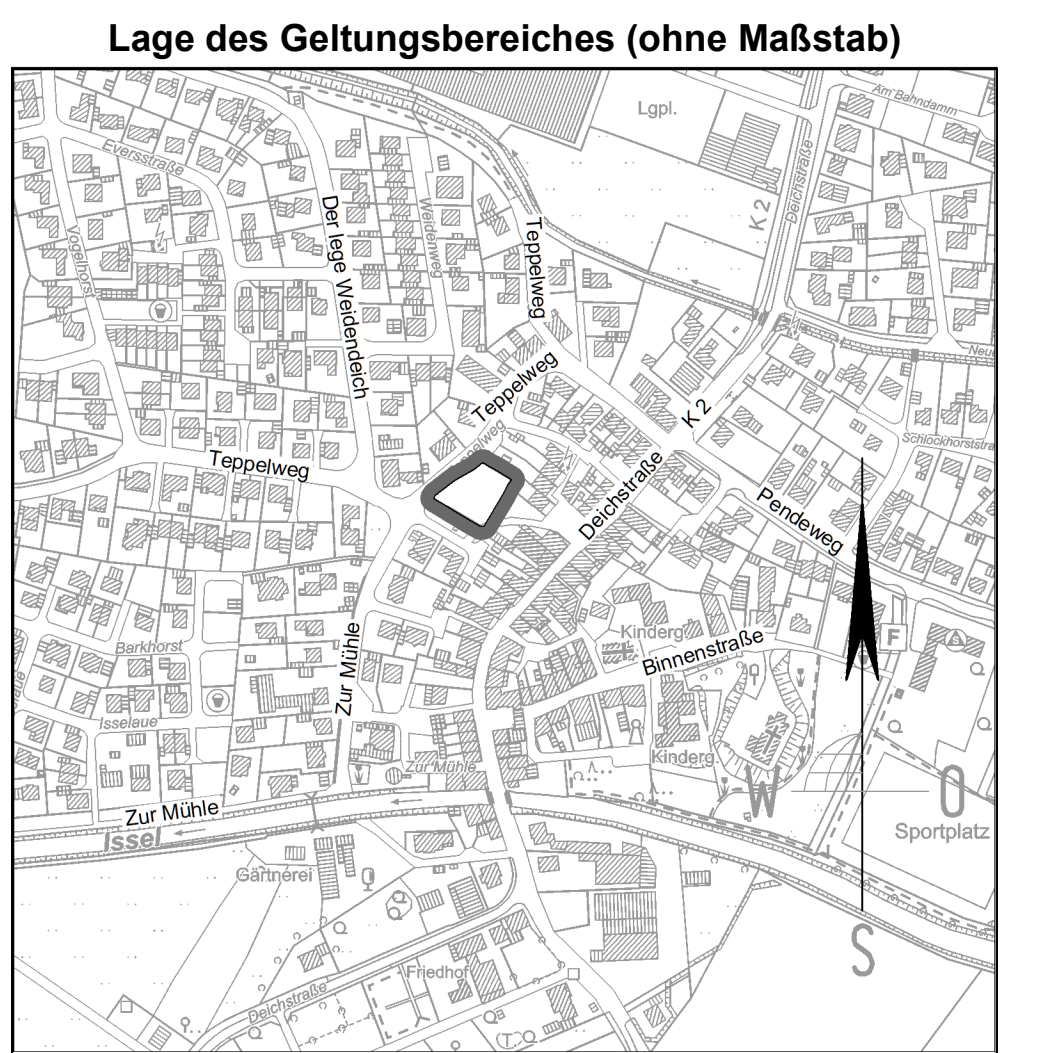
STADT ISSELBURG

9. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Werth „Ortsmitte“ (im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)

- Entwurf -

Maßstab 1:500

.. Ausfertigung



Kartenhintergrund: Geobasis NRW
Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Planung:



Verfahrensstand:
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB jeweils i. V. m. § 13 BauGB