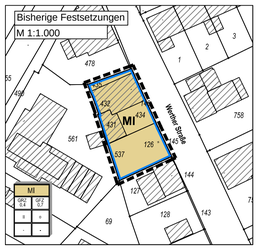
Bebauungsplan Isselburg Nr. 7, 18. vereinfachte Änderung

Entwurf



Planungsrechtliche Festsetzungen
(nach BauGB und BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

GRZ 0,6	Grundflächenzahl	als Höchstmaß
GFZ 1,0	Geschossflächenzahl	als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse	als Höchstmaß

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

o — offene Bauweise

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

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

Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

X — Gebäude lt. Kataster

143 — 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

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 (ASP Stufe I) zur 18. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Werther Straße" der Stadt Isselburg " des Büros Seeling + Kappert GbR, Weeze, vom Mai 2023 liegt der Begründung dieses Bebauungsplanes zugrunde und ist ihr beigefügt.
Folgende konkrete Vermeidungsmaßnahmen aus dem Gutachten sind im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans umzusetzen:

1. Terminierung der Rückbauarbeiten am Dach und Abbruch Mauerwerk
Der Rückbau der Dachziegel, der Dachverkleidung und des Dachstuhles des Gebäudes ist zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen vorsichtig manuell vorzunehmen, um eventuell hier ruhenden Tieren eine schadlose Flucht zu ermöglichen.

2. Terminierung Rodungsarbeiten
Um Verletzungen oder Tötungen einzelner Vögel bzw. eine Zerstörung von Eiern in Nestern zu vermeiden, sind Vegetationsrodungen außerhalb der Brutzeiten zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Ist dieser Zeitpunkt nicht einzuhalten, so ist über eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) durch eine Fachperson die Vermeidung der Auslösung der Zugriffsverbote sicherzustellen.
Insgesamt ist das Gebäude vor Aufnahme der Abbruchtätigkeit noch einmal einer Sichtkontrolle zu unterziehen. Hierbei ist ein besonderes Augenmerk auf Nistmaterial im Kamin sowie mögliche Brutaktivitäten gebäudebrütender Vogelarten zu legen. Die Sichtkontrolle kann von der ausführenden Firma durchgeführt werden. Das Ergebnis ist der UNB mitzuteilen.

Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde aufgestellt nach folgenden Vorschriften:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) - in der zur Zeit geltenden Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen-Landesbauordnung (BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) - in der zur Zeit geltenden Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) - in der zur Zeit geltenden Fassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) - in der zur Zeit geltenden Fassung

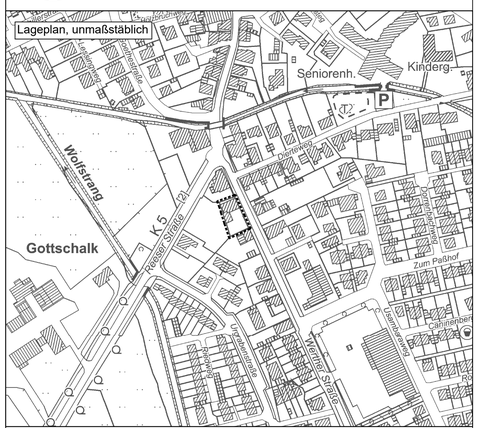
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) - in der zur Zeit geltenden Fassung

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516) - in der zur Zeit geltenden Fassung

Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

STADT ISSELBURG

Bebauungsplan Isselburg Nr. 7
18. vereinfachte Änderung



Auftraggeber:	Stadt Isselburg
Bearbeitet:	Hardt/Bertram
Phase/Stand:	Entwurf / Mai 2023
	M 1:500

5 10 15 20 25 30 35

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

StadtUmBau

Aufstellungsverfahren

Dieser Plan wurde im Auftrag der Stadt Isselburg ausgearbeitet.

Kevelaer,

Die Offenlegung dieses Planes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Isselburg am ..... beschlossen.

Isselburg, den .....

..... Bürgermeister

..... Schriftführer

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Es wird hiermit bestätigt, dass die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes Anholt BS 3, 1. Änderung dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Isselburg am 19.04.2023 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Isselburg, 20.04.2023

Bürgermeister

Die Aufstellung dieses Planes sowie die Bekanntmachung gem. § 2 Abs.1 des Baugesetzbuches wurde vom Bau- und Umweltausschuss 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

Der Beschluss des Rates der Stadt Isselburg vom 19.04.2023 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 am ..... 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