

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

16,08 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

1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke außerhalb der Vorgartenbereiche sind dauerhaft zu begrünen. Mindestanforderung ist die Ausbildung von Rasen- oder Wiesenflächen. Die nicht befestigten Flächen der Vorgartenbereiche sind mit dauerhaftem Bewuchs oder Pflanzbeeten mit blühreichen Stauden anzulegen. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen (mit oder ohne punktuelle Begrünung) sind unzulässig.

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 beigelegt. 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 schadhafte Flucht zu ermöglichen.

>> Fortsetzung

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.

4. Der erforderliche Ausgleich des mit der Realisierung des Bebauungsplans verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt durch die Anpflanzung von zwei standortgerechten Bäumen (Hochstamm 3x v. m. DB STU 14-16) auf dem Flurstück 379 in der Flur 1 der Gemarkung Isselburg.

Rechtsgrundlagen

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

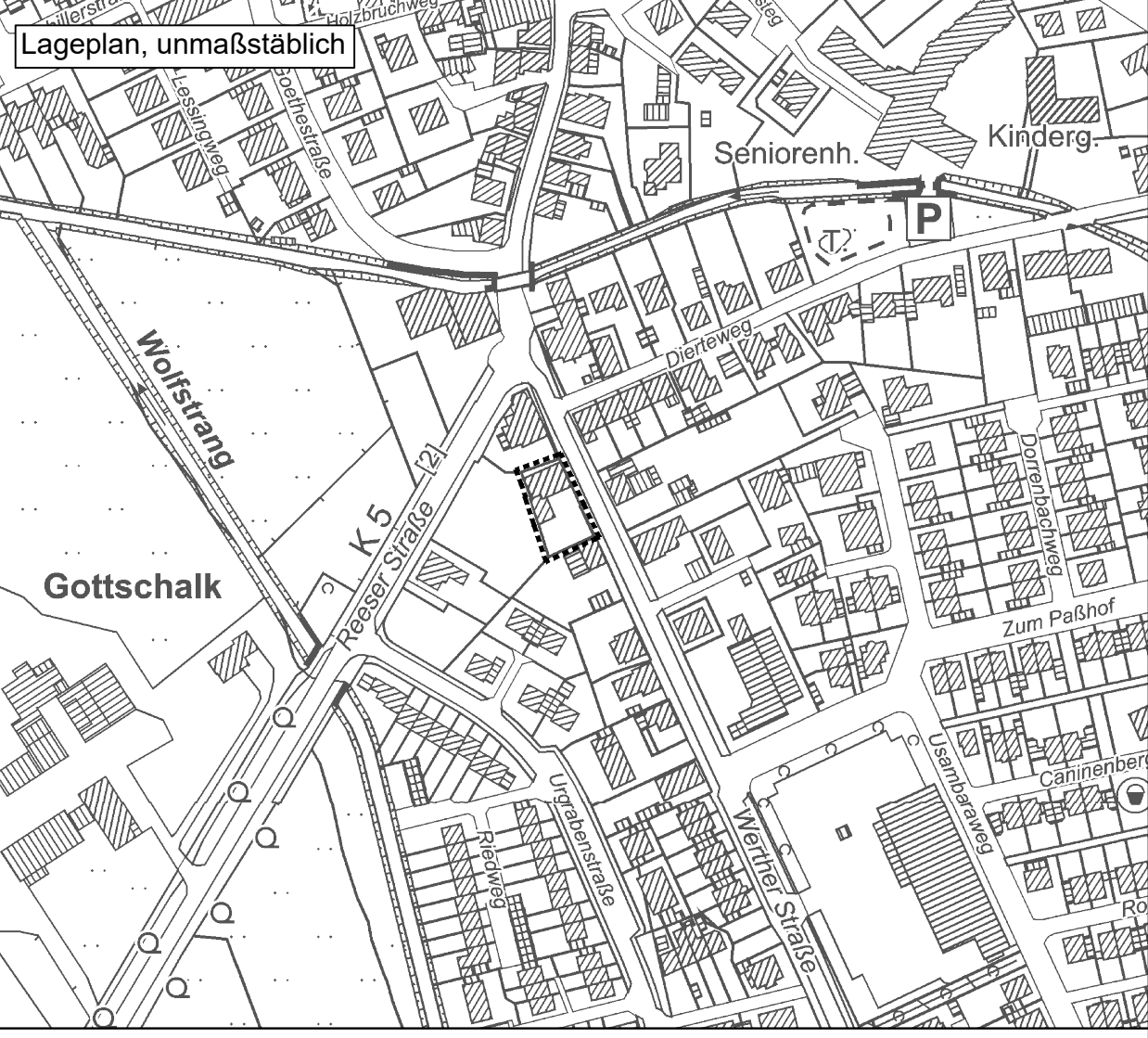
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516) - in der zur Zeit geltenden Fassung


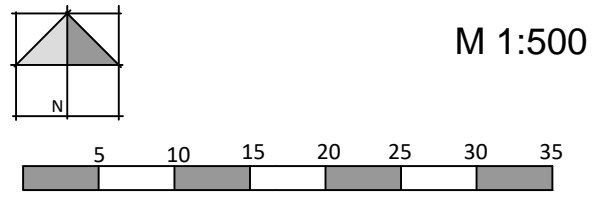
Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.



STADT ISSELBURG

Bebauungsplan Isselburg Nr. 7
18. vereinfachte Änderung



| | |
|---|--|
| Auftraggeber: Stadt Isselburg | |
| Bearbeitet: Hardt/Bertram | StadtUmbau GmbH Basiliakstraße 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  |
| Stand: Entwurf / September 2023 | |
|  M 1:500 | |

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 Schriftführer | AUSFERTIGUNGSVERMERK Es wird hiermit bestätigt, dass die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes Isselburg Nr. 7, 18. vereinfachte 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 i.V.m. § 13 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 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 i.V.m. § 13 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 | |