

# Bebauungsplan Isselburg Nr. 13 "Gewerbegebiet Ochsenstraße / Isselburger Feld" - 2. Änderung und Erweiterung



## Planungsrechtliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10-21 BauNVO)
- 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
GH max. Gebäudehöhe als Höchstmaß
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- a abweichende Bauweise
  - Baugrenze

- Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB)
- Strassenverkehrsflächen
  - Strassenbegrenzungslinie
  - Ö Öffentliche Grünfläche
  - Zweckbestimmung: U Unterhaltungsstellen, RRB Regenerationsbecken, RG Randeingrünung
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1-5)
- P Privater Grünfläche
  - Zweckbestimmung: RG Randeingrünung

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20-25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Erweiterung der Heckenstruktur südlich und südwestlich des Waldes (s. textl. Festsetzung Nr. 4.1)
  - Planung von Gehölzstreifen entlang der Erschließungsstraße (s. textl. Festsetzung Nr. 4.2)
  - Erhalt eines Amphibienlebensystems entlang der Straße (s. textl. Festsetzung Nr. 4.3)
  - Anlage einer Extensivweide im Bereich des Regenrückhaltebeckens (s. textl. Festsetzung Nr. 4.7)
  - Anlage eines ökologisch gestalteten Regenrückhaltebeckens (s. textl. Festsetzung Nr. 4.8)
  - Erhalt und Erweiterung des Gehölzstreifens an der südöstlichen Plangebietsgrenze (s. textl. Festsetzung Nr. 4.9)
  - Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Erhalt der Kopfbaumreihe an der Ochsenstraße (s. textl. Festsetzung Nr. 4.4)
  - Erhalt und Erweiterung der Extensivweide im Nordosten des Plangebietes (s. textl. Festsetzung Nr. 4.5)
  - Erhalt der Hecke an der südwestlichen Plangebietsgrenze (s. textl. Festsetzung Nr. 4.6)

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
- Wasserfläche
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelandes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

- Darstellungen**
- Gebäude lt. Kataster
  - Bestehende Flurstücksgrenze bestehende Flurstücknummer
  - Gemarkungsgrenze
  - Baum (Bestand)
  - Höhepunkte u. NHN

- Hinweise**
- Bei Bodenöffnungen können Bodensensoren entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodensensoren ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL - Archologie für Westfalen, Aulenteile Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW).
  - Es gibt zwar keine konkreten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel. Diese Existenz kann aber auch nicht ausgeschlossen werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeauftragte zu verständigen.
  - Das Niederschlagswasser der Dachflächen und der privaten Stellplätzen sowie ihrer Zufahrten ist vor Einleitung in das Gewässer befestigter Landwehr über ein Regenwasserkanal einem Regenrückhaltebecken zuzuführen. Einzelheiten sind dem Entwurfskonzept des Ingenieurbüros Steenwig (Gelsen, April 2016) zu entnehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Niederschlagswasserabzweigung bei der Unteren Wasserbehörde des Kreis Borken eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen ist.
  - Muttermägen, die bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erläuterung ausgehoben wird, sind nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergängung zu schützen. Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der bodenschichtlichen unterschiedlicher Erzeugnisgruppen sowie bei der Zwischenabtragung des Bodensubstrates ist die DIN 19733 zu beachten.
  - Artenchutz Im Plangebiet sind Bruchvorkommen europäischer Vogelarten nicht auszuschließen. Daher sind zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen einzelner Tiere und von Zerstörungen von Bauarbeiten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG) die Fällung von Bäumen oder die Schneiden oder Roden von Hecken in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September anzuhängen. Um Störungen während des Brutgeschäftes des Mäusebussards zu vermeiden und einen möglichen Befruchtungszustand zu verhindern, sind Bauarbeiten innerhalb eines Radius von 100 m um das Nistloch auf dem Flurstück 833 in der Flur 2, Gemarkung Isselburg außerhalb des Brutgeschäftes durchzuführen (ab Ende Juli, Anfang August). Das Niederlegen von Bäumen soll auf ein Mindestmaß reduziert und insbesondere die Bepflanzung von Weiden soll nur abgeräumt/geräumt werden, die die Licht nach unten abstrahlen. Im Bereich der südlich an der A3 verlaufenden Gehölzreihe, an Heckenstrukturen und im Bereich des Regenrückhaltebeckens soll auf Bepflanzung verzichtet werden. Bei Rodungsmaßnahmen sind die betroffenen Bäume vorher auf mögliche Fledermausarten hin zu prüfen. Beim Verlust eines Quartiers sind Fledermausquartiere in ausreichender Zahl im räumlichen Zusammenhang anzubringen (Mindestens 10 Quartiere je Quartier).

## Textliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

- 1. Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**
- 1.1 Inhabere der Teilflächen GE 1 sind zulässig:
- Gewerbebetriebe, deren Anlagenarten der Abfallklasse VII des RfEfl. des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW vom 06.06.2007 zugeordnet sind, wenn die Emissionen der Betriebe innerhalb der Teilflächen GE 2 sind zulässig.
  - Gewerbebetriebe, deren Anlagenarten der Abfallklasse VI (\*) des RfEfl. des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW vom 06.06.2007 zugeordnet sind oder Gewerbebetriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten.
- 1.2 Inhabere der Teilflächen GE 2 sind ausnahmsweise zulässig:
- Gewerbebetriebe, deren Anlagenarten der Abfallklasse VI und VII des RfEfl. des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW vom 06.06.2007 zugeordnet sind, wenn die Emissionen der Betriebe soweit begrenzt sind oder die Abfallbedingungen so gestaltet werden, dass diese in ihrem Emissionsverhalten den Betrieben und Anlagen entsprechen, die allgemein zulässig sind und schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.
  - Gewerbebetriebe, deren Anlagenarten der Abfallklasse VI und VII des RfEfl. des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW vom 06.06.2007 zugeordnet sind, wenn die Emissionen der Betriebe soweit begrenzt sind oder die Abfallbedingungen so gestaltet werden, dass diese in ihrem Emissionsverhalten den Betrieben und Anlagen entsprechen, die allgemein zulässig sind und schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.
- 1.3 Inhabere der Teilflächen Gewerbegebiet sind unzulässig:
- Hörsal- und Vortragssäle, Betriebskassen sowie Betriebskassen und Betriebsstellen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
  - Spielhallen und Vergnügungsparks aller Art (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
  - Anlagen, die einem Betriebsbereich gemäß § 3 Abs. 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (V.m. der Störfall-Verordnung) bilden oder Bestandteil eines solchen sein.
- 1.4 Einzelhandelsbetriebe sind generell ausgeschlossen. Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Nr. 2 Einzelhandelsbetriebe als untergeordneter Bestandteil eines Gewerbe- und Handwerksbetriebs zugelassen werden, wenn die Einzelhandelsbetriebe im engeren Zusammenhang mit der gewerblichen Hauptnutzung sind und mit dieser zusammen ausgeübt werden. Zusätzlich dürfen keine städtebaulichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder andere Versorgungsbereiche zu erwarten sein.
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 festgesetzte Höchstmaßhöhe der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude über NHN (Normalhöhe Null), Referenzpunkt hierzu bilden die angegebenen Geländehöhen. Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten Gebäudehöhen ist der oberste Abschluss der statisch reineren der angrenzenden Bausubstrat- oder der höchsten Dachanschlüsse.
- Ausgenommen von dieser Höhenfestsetzung sind Schornsteine, Dampferzeuger, Kühltürme und Silos sowie Anlagen zur Lüftung und Untergründung von Dachbauten, deren Errichtung auf dem Gelände innerhalb der festgesetzten Höhen technisch nicht möglich ist, die jeweiligen Ausnahmen sind auf die sich aus Immissionsschutzrechtlichen Gründen technisch notwendige Höhe zu beschränken.
3. Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
- In den Gewerbegebieten ist eine abweichende Bauweise mit der Signatur: a - festgesetzt.
- Inhabere der überbaubaren Grundstücksflächen können Gebäude und Gebäudegruppen unter Beachtung der zeitlichen Dauerzustände eine Lagermenge erntefähiger, die Anbaumethode und gemäß landesrechtlicher Vorschriften erntefähiger Erzeugnisse anbauen.
4. Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 4.1 Die Heckenstrukturen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze südlich und südwestlich des Waldes sind auf eine Breite von 10 m zu erweitern. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten (M1).
- Die zu erweiterte Fläche ist als Gehölzpflanzung mit Ulmen in einem Pflanzstreifen von 1,0 m x 1,0 m sowie einem Zwischenstreifen von 1,0 m im Norden und einem 2 m breiten Heckenstreifen im Süden anzulegen. Die Pflanzung der Sträucher soll je Art in Gruppen zu 3-4 Gehölzen erfolgen. Der Anteil der Baumartenzusammensetzung entspricht 90%. Die Anpflanzhöhe des Pflanzgutes muss 1,25 m bis 1,50 m betragen, bei Hochstammplantagen ist ein Mindeststammumfang von 1618 cm zu verwenden. Es ist eine Anbaupflege von mindestens 3 Jahren zu gewährleisten.
- Bei den genannten Pflanzmaßnahmen sind Gehölze aus heimischem Saatgut aus der folgenden Pflanzliste zu verwenden:
- Bäume: Feld-Ahorn (Acer campestre), Hartriebels (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Morus nigra), Eiche (Quercus robur)
  - Sträucher: Hasel (Corylus avellana), Roter Hainbuche (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Elaeagnus argentea), Traubenkirsche (Prunus fraxinosa), Schlehe (Prunus spinosa), Holunder (Sambucus nigra), Hainbuche (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Gemeiner Schneebühl (Rubus idaeus), Rote Johannisbeere (Ribes rubrum)
- Zur Unterart ist ein Saatgut mit mehrlängigen heimischen Kräutern ohne Gräser zu wählen.
- Der Strauchanteil des Saumes ist alle 10 Jahre abschneidend auf Stock zu setzen. Der auf Stock zu setzende Abschnitt soll hierbei etwa 1/3 der Heckerstärke umfassen, maximale Gesamtlänge jedoch nur 20 m betragen. Der Kreisumfang ist alle 2 Jahre zu mähen und das Mähgut abzutragen.
- 4.2 Entlang der nördlichen Grenze der Erschließungsstraße ist ein 3,5 m bzw. 5,0 m breiter Gehölzstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten (M2).
- Die Fläche ist als fünfjährige Gehölzpflanzung mit Ulmen in einem Pflanzstreifen von 1,5 m x 1,5 m sowie einem beidseitigen Zwischenstreifen von je 1,0 m anzulegen. Die Pflanzung der Sträucher soll je Art in Gruppen zu 3-4 Gehölzen erfolgen. Der Anteil der Baumartenzusammensetzung entspricht 90%. Die Anpflanzhöhe des Pflanzgutes muss 1,25 m bis 1,50 m betragen, bei Hochstammplantagen ist ein Mindeststammumfang von 1618 cm zu verwenden. Es ist eine Anbaupflege von mindestens 3 Jahren zu gewährleisten.
- Bei den genannten Pflanzmaßnahmen sind Gehölze aus heimischem Saatgut aus der Pflanzliste der Maßnahme 1 zu verwenden. Zur Unterart ist ein Saatgut mit mehrlängigen heimischen Kräutern ohne Gräser zu wählen.
- 4.3 Entlang der Straße ist ein Amphibienlebensystem gemäß den Vorgaben des landschaftsplanerischen Begleitplans anzulegen (M3).
- 4.4 Die Kopfbaumreihe der Ochsenstraße ist dauerhaft zu erhalten und vor Schädigungen zu schützen (M4).
- 4.5 Die Extensivweide im Nordosten des Plangebietes ist zu erhalten und weiterhin extensiv zu pflegen. Die Mähzeit ist ab Ende Juni durchzuführen. Für den Grasschnitt ist die Mähzeit in Breiten oder als Mähstreifen regelmäßig gemäß der Mähzeitempfehlung (Höhe 10-20cm) im Wechsel mit im mehrlängigen Rhythmus abschneidend gemähten Algrasstreifen. Die Mindestbreite einzelner Streifen beträgt 6 m, Streifenbreite 10 m. Die Kurzstammplantagen sind je nach Wuchshöhe alle 10 bis 20 Tage zu mähen (Wuchshöhe 10-20cm). Die Algrasstreifen sind zwischen Oktober und November zu mähen (entweder von innen nach außen bzw. abschneidend), wobei die Lage der Algras- und Kurzstammplantagen von Jahr zu Jahr zu verändern ist. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Die Schnittbreite muss zum Heckerschnitt 10 cm betragen. Die Fläche darf nicht gedüngt (Ausnahme PK-Düngung) werden (M5).
- 4.6 Die Heckenstruktur entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze ist zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen zu schützen (M6).
- 4.7 Im Bereich des Regenrückhaltebeckens ist eine Extensivweide anzulegen. Die Fläche ist als kulturtechnischer Saagschnitt einer heimischen Regenweide zu errichten. Die Fläche ist abschneidend ab Ende Juni zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Die Schnittbreite muss zum Heckerschnitt 10 cm betragen. Die Fläche darf nicht gedüngt (Ausnahme PK-Düngung) werden (M7).
- 4.8 Das Regenrückhaltebecken ist ökologisch zu gestalten. Die Uferlinie ist geschwungen und strukturiert mit Halbinseln und Buchten und flachen Ufern (Überschneidung 1:3 bis 1:10) anzulegen. Die Böden sind unterschiedlich sein, um Oberwasserflächen sowie Fischweiden zu entwickeln. Die Uferbereiche sind frei zu halten und nicht mit Oberboden abzudecken, um den naturnahen Uferbereich aus Sand- und Schotter zu erhalten. Versäuerungsbereichs- und Versäuerungsmitteln sind regelmäßig zu entfernen (Saurem Oktober bis Anfang Februar). Von einer Bepflanzung des RRB sowie dem Besatz mit Fischen ist abzugehen (M8).
- 4.9 Der Gehölzstreifen an der südöstlichen Plangebietsgrenze ist auf 15 m Breite zu erweitern. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
- Die Fläche ist als fünfjährige Gehölzpflanzung mit Ulmen in einem Pflanzstreifen von 1,4 m x 1,4 m sowie einem Zwischenstreifen nach Osten von 1,0 m und einem Gehölzstreifen von 2,0 m Breite nach Westen anzulegen. Die Pflanzung der Sträucher soll je Art in Gruppen zu 3-4 Gehölzen erfolgen. Der Anteil der Baumartenzusammensetzung entspricht 90%. Die Anpflanzhöhe des Pflanzgutes muss 1,25 m bis 1,50 m betragen, bei Hochstammplantagen ist ein Mindeststammumfang von 1618 cm zu verwenden. Es ist eine Anbaupflege von mindestens 3 Jahren zu gewährleisten.
- Bei den genannten Pflanzmaßnahmen sind Gehölze aus heimischem Saatgut aus der Pflanzliste der Maßnahme 1 zu verwenden. Zur Unterart ist ein Saatgut mit mehrlängigen heimischen Kräutern ohne Gräser zu wählen.
- Der Strauchanteil des Saumes ist alle 10 Jahre abschneidend auf Stock zu setzen. Der auf Stock zu setzende Abschnitt soll hierbei etwa 1/3 der Heckerstärke umfassen, maximale Gesamtlänge jedoch nur 20 m betragen. Der Kreisumfang ist alle 2 Jahre zu mähen und das Mähgut abzutragen (M9).

## Aufstellungsverfahren

Dieser Plan wurde im Auftrag der Stadt Isselburg ausgearbeitet.		Die kartografische Darstellung wird als richtig, die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung als ausreichend bezeichnet.
Kartografische Darstellung	ObVI	
Die Aufstellung dieses Planes sowie die Baugesetzbuch wurde am 11.06.2015 beschlossen.		Der Beschluss des Rates der Stadt Isselburg über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgegeben.
Isselburg, den		Isselburg, den
Bürgermeister	Schriftführer	Bürgermeister
Die Offenlegung dieses Planes mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Isselburg am 11.06.2015 beschlossen.		Dieser Plan mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 11.06.2015 bis 11.06.2016 öffentlich ausliegen aufgrund der Bekanntmachung vom 11.06.2015.
Isselburg, den		Isselburg, den
Bürgermeister	Schriftführer	Bürgermeister
Dieser Plan wurde vom Rat der Stadt Isselburg am 11.06.2015 beschlossen.		Der Beschluss des Rates der Stadt Isselburg vom 11.06.2015 wurde gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgegeben aufgrund der amtlichen Bekanntmachung vom 11.06.2015.
Isselburg, den		Isselburg, den
Bürgermeister	Schriftführer	Bürgermeister

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2016 (BGBl. I S. 1772), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Raumordnungsgesetz (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2015 (BGBl. I S. 1549), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Verordnung über die Absperrung der Baustellen und die Darstellung des Planinhalts - Planbereichsverordnung (PlanVVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung NRW (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.02.2014 (GV. NRW. S. 294), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Die Satzung beruht auf § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1984 (GV. NRW. S. 660), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 10.10.2013 (GV. NRW. S. 564), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

**STADT ISSELBURG**  
Bebauungsplan Isselburg Nr. 13  
"Gewerbegebiet Ochsenstraße/Isselburger Feld"  
2. Änderung und Erweiterung

**Lageplan, unmaßstäblich**

Auftraggeber: Stadt Isselburg

Bearbeitet:	Hardt/Bertram	Phase:	Satzung
Gezeichnet:	Bertram	Stand:	09.06.2016

M 1:1.000

**StadtUmbau**  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Bismarckstraße 10  
50823 Köln  
Tel: 02291 222-1000  
www.stadtumbau.de