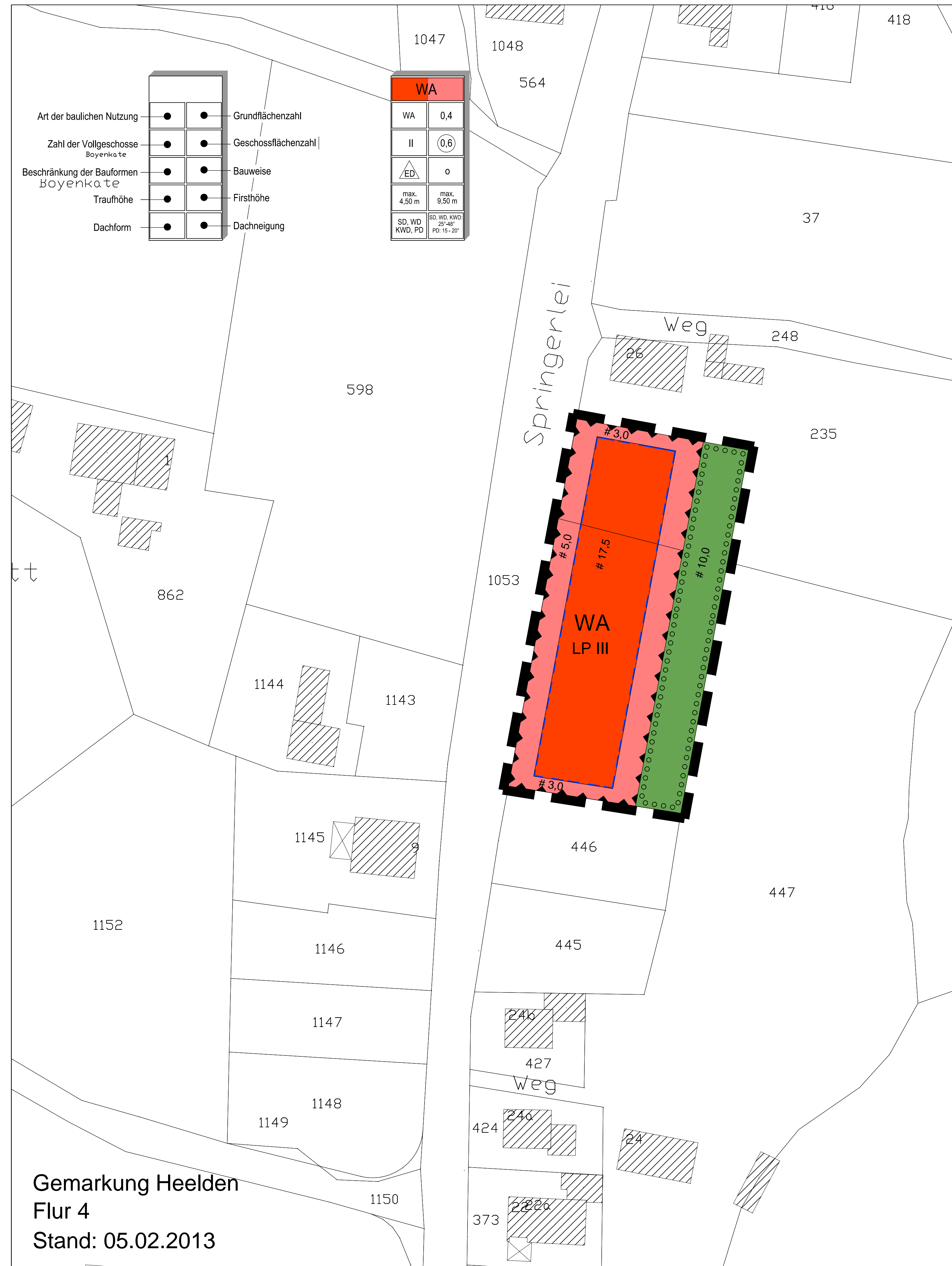


Bebauungsplan Heelden Nr. 4 "Millinger Straße/Springerlei", 2. Änderung und Erweiterung



Planungsrechtliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

Art der baulichen Nutzung
 Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA nicht überbaubare Grundstücksfläche
 überbaubare Grundstücksfläche i.S.d. § 23 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 max. 4,50 m Traufhöhe als Höchstmaß
 max. 9,50 m Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 o offene Bauweise
 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze

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 und Abs. 6 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 Sonstige Planzeichen
 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 LP III Lärmpegelbereich III

Örtliche Bauvorschriften (nach BauO NRW)

Zulässige Dachform (§ 66 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW)
 SD Satteldach
 WD Walmdach
 KWD Krüppelwalmdach
 PD Pultdach

Zulässige Dachneigung (§ 66 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW)
 SD, WD, KWD 25 - 48°
 PD 15 - 20°

Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

Gebäude lt. Kataster
 Bestehende Flurstücksgränze
 Bestehende Flurstücksnummer

Textliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

- Gemäß § 1 Abs. 6 der BauNVO (Baunutzungsverordnung) wird für die Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.
- Bauhöhenfestsetzung gem § 16 Abs. 3 BauGB
 Die Traufhöhe ist die Schnittlinie der Außenseite des aufgehenden Mauerwerks mit der äußeren Dachhaut und die Firsthöhe die obere Dachkante. Für Pultdächer gilt die Traufhöhe als Höchstmaß für die Wandhöhe der niedrigeren und die Firsthöhe als Höchstmaß für die höhere Wand.
 Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen (TH, FH) wird die Oberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche festgesetzt - senkrecht gemessen in der Gebäudemitte (§ 16 BauNVO).
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 51a Abs. 1 LWG (Landeswassergesetz) sind die im Rahmen der Dachentwässerung anfallenden Abwässer sowie nicht schädliche verunreinigte Abwässer der versiegelten Flächen (Zufahrten, Sitzplätze etc.) bei Neubauten innerhalb des Plangebietes nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird festgesetzt, dass die Fläche zum Anpflanzen einer 10 m breiten Hecke mit einheimischen Sträuchern und Feldgehölzen zu begrünen ist.
 Die Hecke ist als achtreihige Gehölzpflanzung mit Unterbau in einem Pflanzraster von 1,40 m x 1,40 m sowie einem beidseitigen Zuwachsstreifen von je 1,40 m anzulegen. Die Pflanzung der Sträucher soll je Art in Gruppen von 3-4 Gehölzen erfolgen. Der Anteil der Baumpflanzung beträgt 10 % des Pflanzgebietes, der Anteil der Strauchpflanzung entsprechend 90%. Die Anpflanzhöhe des Pflanzgebietes muss 1,25 m bis 1,50 m betragen, bei Hochstammpflanzungen ist ein Mindeststammumfang von 15/18 cm zu verwenden. Es ist eine Anwuchspflege von mindestens 3 Jahren zu gewährleisten. Die Bepflanzungen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
 Bei den genannten Pflanzmaßnahmen sind Gehölze aus heimischem Saatgut aus der folgenden Pflanzliste zu verwenden:
 - Bäume: Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Stiel-Eiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia), Holzapfel (Malus sylvestris)
 - Sträucher: Hasel (Corylus avellana), Roter Hartleigler (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Trauben-Kirsche (Prunus padus), Schlehe (Prunus spinosa), Faulbaum (Rhamnus frangula), Hundrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Rote Johannisbeere (Ribes rubrum)
 Zur Untersaat ist ein Saatgut mit mehrjährigen heimischen Kirsbäumen ohne Gräser zu wählen.
- Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 Im Plangebiet ergibt sich im Einwirkungsbereich der Autobahn A 3 der Lärmpegelbereich III, der in der Planzeichnung gekennzeichnet ist. In diesem Bereich gilt, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die Außenbauteile einschließlich der Fenster folgende bewertete Schalldämm-Maße (R_{w, res}) nach Tab. 9 der DIN 4109* einzubauen haben (Korrektur nach Tab. 9 der DIN 4109 sind zu beachten).

Lärmpegelbereich	Belastung Außenlärmpegel Tag	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume	Büroräume
	dB(A)	R _{w, res} dB	R _{w, res} dB
LP III	61-65	35	30

R_{w, res} = bewertetes Bau-Schalldämm-Maß nach DIN 4109, Beiblatt 1, Abschnitt 11, des gesamten Außenbauteiles (Wand + Fenster + Rolllädenkasten + Lüftung u.ä.). Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

* DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109, November 1989 zu beachten beim Bau-Verlag Berlin und bei der Stadt Isseburg im Fachbereich Baun und Wohnen einzusehen.
 Für besonders ruhebedürftige Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster auf lüftungswandigen Gebäudeselten aufweisen, sind zusätzlich schallgedämmte und möglichst molnisch betriebene Lüftungseinrichtungen notwendig, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten.

Aufstellungsverfahren

Dieser Plan wurde im Auftrag der Stadt Isseburg ausgearbeitet.
 Die kartografische Darstellung wird als richtig, die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung als ausreichend bescheinigt.
 ObVI

Die Aufstellung dieses Planes sowie die Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches wurde vom Rat der Stadt Isseburg am beschlossen.
 Isseburg, den

Der Beschluss des Rates der Stadt Isseburg über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht.
 Isseburg, den

Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen aufgrund der Bekanntmachung vom

Dieser Plan wurde vom Rat der Stadt Isseburg am gem. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Kenntnis der Begründung als Satzung beschlossen.
 Isseburg, den


Hinweise

- 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).
- 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.

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wurde nach folgenden Rechtsgrundlagen aufgestellt:

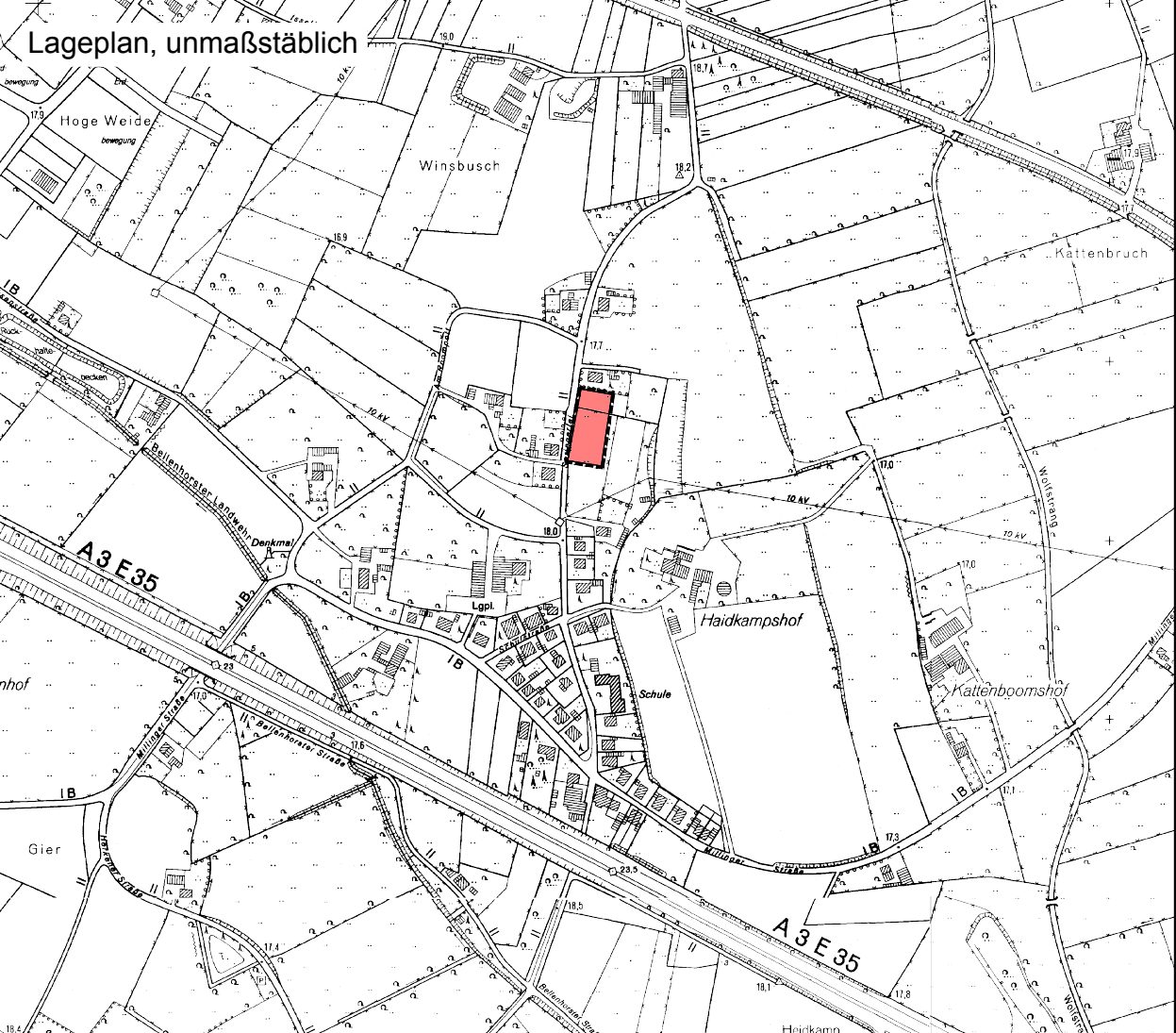
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung NRW (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung
- 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 Änderungfassung



STADT ISSELBURG

Bebauungsplan Heelden Nr. 4
 "Millinger Straße/Springerlei"
 2. Änderung und Erweiterung

Lageplan, unmaßstäblich




Auftraggeber: Stadt Isseburg

Bearbeitet: Hardt/Bertram

Phase/Stand: Satzung/Juni 2014

M 1:500



StadtUmBau
 Ingenieurgesellschaft mbH
 Stadtentwicklung - Umweltschutz - Baueisen
 Architekt - Städtebau - Landschaftsplanung

Basilikastraße 10
 D - 47623 Kvelaer
 Tel +49 (0)2832 / 97 29 29
 Fax +49 (0)2832 / 97 29 00
 www.stadtbau-bau-gmbh.de

Gemarkung Heelden
 Flur 4
 Stand: 05.02.2013