

Bebauungsplan Isselburg Nr. 13 "Gewerbegebiet Ochsenstraße / Isselburger Feld" - 3. Änderung und Erweiterung

Entwurf



Planungsrechtliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 111 BauNVO)

GE Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)

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

GH max. 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß
GH max. 0,8 Gebäudehöhe als Höchstmaß

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

Baugrenze
a abweichende Bauweise

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Streifenverkehrsflächen

Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung:

Fuß- und Radweg
Streifenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung:
RG Randbegrünzung

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
Flächen für Wald

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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Verordnung der Maßnahmen gemäß Landschaftsplan (§ 4 Abs. 1 BauNVO)

Verordnung der Maßnahmen gemäß Landschaftspflegerischem Begleitplan (s. textliche Festsetzungen 4.1 bis 4.12)

Sonstige Planzeichen

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

Darstellungen

Gebäude lt. Kataster

Bestehende Flurstücksgrenze
Bestehende Flurstücksnr.

Kennzeichnungen

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

Textliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)
1.1 innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind zulässig:
- Gewerbebetriebe, deren Anlagen der Abfallklasse VI des RfRL des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW vom 06.06.2007 zugeordnet sind oder Gewerbebetriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten

1.2 innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind ausschließlich zulässig:
- Wohnungen für Auflicht- und Betriebszwecke sowie für Betriebszwecke und Betriebsbetriebe (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- Wohnstätten und Vergnügungsstätten aller Art (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- Anlagen, die einen Betriebsbereich gemäß § 3 Abs. 5a Bundes-Emissionschutzgesetz i. V. m. der Stöbfall-Verordnung bilden oder Bestandteil eines solchen waren

1.3 innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind unzulässig:
- Anlagen für die Abfallwirtschaft (RfRL des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW vom 06.06.2007 zugeordnet sind, wenn die Emissionen der Betriebs sowie bei Störfällen die Grenzwerte überschreiten und die Anlagen zur Erzeugung von Abfall oder zur Verwertung von Abfall dienen
- Anlagen, die allgemeinen zuleistung sind und schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermeiden werden

1.4 Einzelhandlungsflächen sind generell ausgeschlossen. Ausnahmeweise zulässig ist die Einzelhandels, wenn es in räumlichen und funktionellen Zusammenhang mit einem gleichzeitig im Plangebiet anderweitigen Produktions- oder Handwerksbetriebs ausgeübt wird. Voraussetzung für eine solche Ausnahme ist, dass der Einzelhandel dem Hauptzweck der Fläche als auch vom Umsatz her deutlich untergeordnet ist. Zusätzlich dürfen keine städtebaulichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO oder schädliche Umwelteinwirkungen im zentralen Versorgungsgebiet in der Gemeinde oder anderer Gemeinden zu erwarten sein.

2. Als Bezugsobjekt für die Höhenfestsetzungen (GH) wird die Oberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie gemeint. Straßenplanung festgelegt - senkrecht gemessen in der Gebäudemitte. Die Höhenlage der Verkehrsfläche ist bestimmt durch den Übergang zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den privaten Grundstücksflächen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
In den Gewerbegebieten ist eine abweichende Bauweise mit der Signatur „a“ festgesetzt.
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können Gebäude und Gebäudegruppen unter Beachtung der seitlichen Grenzabstände ohne Längenbegrenzung errichtet werden. Die Abstandsflächen sind gemäß landesrechtlicher Vorschriften einzuhalten.

4. Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Die Flächen westlich des Wäldchens ist auf eine Breite von 10 m zu erhalten bzw. erweitern. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten (M1)

Die zu erweiternde Fläche ist als Gehölzflanzung mit Unterraum in einem Pflanzraster von 1,0 m x 1,0 m sowie einem beidseitigen Zuwachsstreifen von je 1,25 m anzulegen. Die Pflanzung der Sträucher soll je Art in Gruppen zu 3-4 Gehölzen erfolgen. Der Anteil der Baum-pflanzung beträgt 10 % des Pflanzgutes, der Anteil der Strauchpflanzung entsprechend 90%. Die Anpflanzhöhe des Pflanzgutes muss 1,25 m bis 1,50 m betragen, bei Hochstammpflanzungen ist ein Mindeststammumfang von 16/18 cm zu verwenden. Es ist eine Anwohnpflanze von mindestens 3 Jahren zu gewährleisten. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig nachzuführen. Bei den genannten Pflanzmaßnahmen sind Gehölze aus heimischem Saatgut aus der Pflanzliste der Maßnahme 1 zu verwenden. Zur Unterraum ist ein Saatgut mit mehrjährigen heimischen Kräutern ohne Gräser zu wählen.

Bei den genannten Pflanzmaßnahmen sind Gehölze aus heimischem Saatgut aus der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

• Bäume: Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betula), Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia), Holzapfel (Malus sylvestris)
• Sträucher: Hasel (Corylus avellana), Roter Hainbühl (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Pflehenbüchsen (Eonymus europaeus), Schlehe (Prunus spinosa), Faulbaum (Rhamnus frangula), Hundrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Rote Johannisbeere (Ribes rubrum)

GE	0,8
GH max.	25 m

4.2 Entlang der Ostweste auf Flurstück 926 ist die Kopfbaumreihe zu erhalten und bis zur östlichen Planbegrenzung zu erweitern und dauerhaft zu erhalten. (M2)

Bei den genannten Pflanzmaßnahmen sind Gehölze aus heimischem Saatgut aus der folgenden Pflanzliste zu verwenden:
- Bäume: Silberweide (Salix alba), Fahlweide (Salix rubra), Bruchweide (Salix fragilis)
Abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen. Zur Unterraum ist ein Saatgut mit mehrjährigen heimischen Kräutern ohne Gräser zu wählen.

4.3 Entlang der westlichen und südlichen Grenze der Hoflage Isselburger Feld Nr. 8 ist die Heckenstruktur zu erhalten und im Westen auf eine Breite von 7,5 m zu erweitern und dauerhaft zu erhalten. (M3)
Die zu erweiternde Fläche ist als Gehölzflanzung mit Unterraum in einem Pflanzraster von 1,0 m x 1,0 m sowie einem beidseitigen Zuwachsstreifen von je 1,25 m anzulegen. Die Pflanzung der Sträucher soll je Art in Gruppen zu 3-4 Gehölzen erfolgen. Der Anteil der Baum-pflanzung beträgt 10 % des Pflanzgutes, der Anteil der Strauchpflanzung entsprechend 90%. Die Anpflanzhöhe des Pflanzgutes muss 1,25 m bis 1,50 m betragen, bei Hochstammpflanzungen ist ein Mindeststammumfang von 16/18 cm zu verwenden. Es ist eine Anwohnpflanze von mindestens 3 Jahren zu gewährleisten. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig nachzuführen. Bei den genannten Pflanzmaßnahmen sind Gehölze aus heimischem Saatgut aus der Pflanzliste der Maßnahme 1 zu verwenden. Zur Unterraum ist ein Saatgut mit mehrjährigen heimischen Kräutern ohne Gräser zu wählen.

4.4 Entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 596 ist ein Gehölzstreifen auf 10 m Breite anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. (M4)
Die Fläche ist als vielfelhige Gehölzflanzung mit Unterraum in einem Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m sowie einem beidseitigen Zuwachsstreifen von je 1,25 m anzulegen. Die Pflanzung der Sträucher soll je Art in Gruppen zu 3-4 Gehölzen erfolgen. Der Anteil der Baum-pflanzung beträgt 10 % des Pflanzgutes, der Anteil der Strauchpflanzung entsprechend 90%. Die Anpflanzhöhe des Pflanzgutes muss 1,25 m bis 1,50 m betragen, bei Hochstammpflanzungen ist ein Mindeststammumfang von 16/18 cm zu verwenden. Es ist eine Anwohnpflanze von mindestens 3 Jahren zu gewährleisten. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig nachzuführen. Bei den genannten Pflanzmaßnahmen sind Gehölze aus heimischem Saatgut aus der Pflanzliste der Maßnahme 1 zu verwenden. Zur Unterraum ist ein Saatgut mit mehrjährigen heimischen Kräutern ohne Gräser zu wählen.

4.5 An der nördlichen Planbegrenzung entlang der Straße Isselburger Feld sind zwei 7,5 m breite Gehölzstreifen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. (M5)
Die Fläche ist als vielfelhige Gehölzflanzung mit Unterraum in einem Pflanzraster von 1,3 m x 1,3 m sowie einem beidseitigen Zuwachsstreifen von je 1,15 m anzulegen. Die Pflanzung der Sträucher soll je Art in Gruppen zu 3-4 Gehölzen erfolgen. Der Anteil der Baum-pflanzung beträgt 10 % des Pflanzgutes, der Anteil der Strauchpflanzung entsprechend 90%. Die Anpflanzhöhe des Pflanzgutes muss 1,25 m bis 1,50 m betragen, bei Hochstammpflanzungen ist ein Mindeststammumfang von 16/18 cm zu verwenden. Es ist eine Anwohnpflanze von mindestens 3 Jahren zu gewährleisten. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig nachzuführen. Bei den genannten Pflanzmaßnahmen sind Gehölze aus heimischem Saatgut aus der Pflanzliste der Maßnahme 1 zu verwenden. Zur Unterraum ist ein Saatgut mit mehrjährigen heimischen Kräutern ohne Gräser zu wählen.

4.6 An der östlichen Grenze des Plangebietes zum Flurstück 142 ist ein 8,5 m breiter Gehölzstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. (M6)
Die Fläche ist als vielfelhige Gehölzflanzung mit Unterraum in einem Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m sowie einem beidseitigen Zuwachsstreifen von je 1,25 m anzulegen. Die Pflanzung der Sträucher soll je Art in Gruppen zu 3-4 Gehölzen erfolgen. Der Anteil der Baum-pflanzung beträgt 10 % des Pflanzgutes, der Anteil der Strauchpflanzung entsprechend 90%. Die Anpflanzhöhe des Pflanzgutes muss 1,25 m bis 1,50 m betragen, bei Hochstammpflanzungen ist ein Mindeststammumfang von 16/18 cm zu verwenden. Es ist eine Anwohnpflanze von mindestens 3 Jahren zu gewährleisten. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig nachzuführen. Bei den genannten Pflanzmaßnahmen sind Gehölze aus heimischem Saatgut aus der Pflanzliste der Maßnahme 1 zu verwenden. Zur Unterraum ist ein Saatgut mit mehrjährigen heimischen Kräutern ohne Gräser zu wählen.

4.7 Entlang der östlichen Grenze der Hoflage Isselburger Feld Nr. 8 ist ein 10,5 m breiter Gehölzstreifen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. (M7)
Die Fläche ist als vielfelhige Gehölzflanzung mit Unterraum in einem Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m sowie einem beidseitigen Zuwachsstreifen von je 1,15 m anzulegen. Die Pflanzung der Sträucher soll je Art in Gruppen zu 3-4 Gehölzen erfolgen. Der Anteil der Baum-pflanzung beträgt 10 % des Pflanzgutes, der Anteil der Strauchpflanzung entsprechend 90%. Die Anpflanzhöhe des Pflanzgutes muss 1,25 m bis 1,50 m betragen, bei Hochstammpflanzungen ist ein Mindeststammumfang von 16/18 cm zu verwenden. Es ist eine Anwohnpflanze von mindestens 3 Jahren zu gewährleisten. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig nachzuführen. Bei den genannten Pflanzmaßnahmen sind Gehölze aus heimischem Saatgut aus der Pflanzliste der Maßnahme 1 zu verwenden. Zur Unterraum ist ein Saatgut mit mehrjährigen heimischen Kräutern ohne Gräser zu wählen.

4.8 Entlang der südöstlichen Planbegrenzung ist ein 15 m breiter Gehölzstreifen anzulegen. (M8)
Pflanzung eines 15 m breiten Gehölzstreifens an der nördlichen Planbegrenzung. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
Die Fläche ist als vielfelhige Gehölzflanzung mit Unterraum in einem Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m sowie einem beidseitigen Zuwachsstreifen von je 1,5 m anzulegen. Die Pflanzung der Sträucher soll je Art in Gruppen zu 3-4 Gehölzen erfolgen. Der Anteil der Baum-pflanzung beträgt 10 % des Pflanzgutes, der Anteil der Strauchpflanzung entsprechend 90%. Die Anpflanzhöhe des Pflanzgutes muss 1,25 m bis 1,50 m betragen, bei Hochstammpflanzungen ist ein Mindeststammumfang von 16/18 cm zu verwenden. Es ist eine Anwohnpflanze von mindestens 3 Jahren zu gewährleisten. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig nachzuführen. Bei den genannten Pflanzmaßnahmen sind Gehölze aus heimischem Saatgut aus der Pflanzliste der Maßnahme 1 zu verwenden. Zur Unterraum ist ein Saatgut mit mehrjährigen heimischen Kräutern ohne Gräser zu wählen.

4.9 Entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Wäldes bis zur Hecke (M1) ist ein 10 m breiter Waldsaum anzulegen. (M9)
Die Waldsaure Reihe sollte mit Bäumen in einem Pflanzraster von 1,4 m x 1,4 m anzupflanzen. Die nachfolgende Fläche ist als sechshellige Gehölzflanzung aus Sträuchern in einem Pflanzraster von 1,2 m x 1,2 m sowie einem Zuwachsstreifen von 1,40 m anzulegen. Die Pflanzung der Gehölze soll je Art in Gruppen zu 3-4 Gehölzen erfolgen. Die Anpflanzhöhe des Pflanzgutes muss 1,25 m bis 1,50 m betragen, bei Hochstammpflanzungen ist ein Mindeststammumfang von 16/18 cm zu verwenden. Es ist eine Anwohnpflanze von mindestens 3 Jahren zu gewährleisten. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig nachzuführen. Bei den genannten Pflanzmaßnahmen sind Gehölze aus heimischem Saatgut aus der Pflanzliste der Maßnahme 1 zu verwenden. Zur Unterraum ist ein Saatgut mit mehrjährigen heimischen Kräutern ohne Gräser zu wählen.

Bei den genannten Pflanzmaßnahmen sind Gehölze aus heimischem Saatgut aus der folgenden Pflanzliste zu verwenden:
- Bäume: Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betula), Vogelkirsche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia), Holzapfel (Malus sylvestris)
- Sträucher: Hasel (Corylus avellana), Roter Hainbühl (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Pflehenbüchsen (Eonymus europaeus), Schlehe (Prunus spinosa), Faulbaum (Rhamnus frangula), Hundrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Rote Johannisbeere (Ribes rubrum)
Zur Unterraum ist ein Saatgut mit mehrjährigen heimischen Kräutern ohne Gräser zu wählen.

Der Strauchfünftel des Waldsaumes ist auf 10 m Breite abschnittsweise auf Stock zu setzen. Der auf Stock zu setzende Abschnitt soll hierbei etwa 10 der Heckentlänge umfassen, maximale Gesamtlänge jedoch nur 20 m betragen. Der Kirsbaum ist alle 2 Jahre zu mähen und das Mahdgut abzutragen.

4.10 Die Ostweste auf Flurstück 952 ist zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen zu schützen. (M10)

4.11 Auf der Grünfläche westlich der Ostweste ist eine Gehölzstruktur anzulegen und dauerhaft zu erhalten. (M11)
Die Fläche ist als Gehölzflanzung aus Sträuchern mit Unterraum in einem Pflanzraster von 1,2 m x 1,2 m sowie einem Zuwachsstreifen von 1,40 m anzulegen. Die Pflanzung der Gehölze soll je Art in Gruppen zu 3-4 Gehölzen erfolgen. Die Anpflanzhöhe des Pflanzgutes muss 1,25 m bis 1,50 m betragen, bei Hochstammpflanzungen ist ein Mindeststammumfang von 16/18 cm zu verwenden. Es ist eine Anwohnpflanze von mindestens 3 Jahren zu gewährleisten. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig nachzuführen. Bei den genannten Pflanzmaßnahmen sind Gehölze aus heimischem Saatgut aus der Pflanzliste der Maßnahme 1 zu verwenden.

4.12 Bei den Neubauten ist pro Gebäude je ein Fledermausquartier in Form von Fledermauskästen (Fach- und Hohlkästen) oder Fledermaussteinen in der Fassade anzubringen. Beim Einbau sind folgende Punkte zu beachten: freier Anflug des Kästers / Steins, Ausrichtung nach Osten, Westen oder Süden, Mindesthöhe 3 m, keine Metallmöglichkeiten für Prädatoren.

2. Es gibt zwar keine konkreten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel. Deren Existenz kann aber nicht ausgeschlossen werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

3. Das Niederschlagswasser der Dächerflächen und der privaten Stellplatzflächen sowie ihrer Zufahrten ist vor Einleitung in das Gewässer Ballenhorster Landwehr über ein Regenwasserkanalnetz einem Regenrückhaltebecken zuzuführen. Einzelheiten sind dem Entwurfentscheidungsprozess im Ingenieurbüro Steinweg (Gießen, April 2016) zu entnehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Niederschlagswasserentlastung bei der Unterraum Wasserbehörde des Kreises Borken eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen ist.

4. Mutterböden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgetrieben wird, ist nach § 202 BauGB in nichtverändertem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Verfestigung zu schützen. Beim Ausbagger der Böden bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eintragungsgruppen sowie bei der Zuschüttung des Bodens Materials ist die DIN 19721 zu beachten.

5. Ansatzschutts
Im Plangebiet sind Brutvorkommen verschiedener Vogelarten nicht auszuschließen. Daher sind zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen einzelner Tiere und von Zerstörungen von Brutstätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG) die Fällungen von Bäumen oder das Schneiden oder Roden von Hecken in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig.
Um Störungen während des Brutgeschäftes des Mäusebussards zu vermeiden und einen möglichen Bruterfolg nicht zu gefährden, sind Baumblöcke innerhalb eines Radius von 100 m um das Wäldchen auf dem Flurstück 935 in der Flur 2, Gemalkung Isselburg außerhalb des Brutgeschäftes durchzuführen (bis Ende Juli, Anfang August).
Die Notwendigkeit von Beleuchtung soll auf ein Mindestmaß reduziert und insektenmännliche Beleuchtung verwendet werden. Die Sperrbeleuchtung vor verkehrsrelevanten Lampen soll im Bereich zwischen 500 bis 600 m liegen. Die Beleuchtung soll nur abgedimmte Lampen verwenden werden, die das Licht nach unten abstrahlen.
Bei Baumfällarbeiten sind die betreffenden Bäume vorher auf mögliche Fledermausquartiere hin zu prüfen. Beim Verfall eines Quartiers sind Fledermauskästen in ausreichender Zahl im räumlichen Zusammenhang anzubringen (Mindestens 10 Kästen je Quartier).

Bei den genannten Pflanzmaßnahmen sind Gehölze aus heimischem Saatgut aus der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

• Bäume: Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betula), Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia), Holzapfel (Malus sylvestris)
• Sträucher: Hasel (Corylus avellana), Roter Hainbühl (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Pflehenbüchsen (Eonymus europaeus), Schlehe (Prunus spinosa), Faulbaum (Rhamnus frangula), Hundrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Rote Johannisbeere (Ribes rubrum)

Zur Unterraum ist ein Saatgut mit mehrjährigen heimischen Kräutern ohne Gräser zu wählen.

4.14 Die Ostweste auf Flurstück 952 ist zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen zu schützen. (M10)

4.15 Auf der Grünfläche westlich der Ostweste ist eine Gehölzstruktur anzulegen und dauerhaft zu erhalten. (M11)

4.16 Bei den Neubauten ist pro Gebäude je ein Fledermausquartier in Form von Fledermauskästen (Fach- und Hohlkästen) oder Fledermaussteinen in der Fassade anzubringen. Beim Einbau sind folgende Punkte zu beachten: freier Anflug des Kästers / Steins, Ausrichtung nach Osten, Westen oder Süden, Mindesthöhe 3 m, keine Metallmöglichkeiten für Prädatoren.

2. Es gibt zwar keine konkreten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel. Deren Existenz kann aber nicht ausgeschlossen werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

3. Das Niederschlagswasser der Dächerflächen und der privaten Stellplatzflächen sowie ihrer Zufahrten ist vor Einleitung in das Gewässer Ballenhorster Landwehr über ein Regenwasserkanalnetz einem Regenrückhaltebecken zuzuführen. Einzelheiten sind dem Entwurfentscheidungsprozess im Ingenieurbüro Steinweg (Gießen, April 2016) zu entnehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Niederschlagswasserentlastung bei der Unterraum Wasserbehörde des Kreises Borken eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen ist.

4. Mutterböden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgetrieben wird, ist nach § 202 BauGB in nichtverändertem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Verfestigung zu schützen. Beim Ausbagger der Böden bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eintragungsgruppen sowie bei der Zuschüttung des Bodens Materials ist die DIN 19721 zu beachten.

5. Ansatzschutts
Im Plangebiet sind Brutvorkommen verschiedener Vogelarten nicht auszuschließen. Daher sind zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen einzelner Tiere und von Zerstörungen von Brutstätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG) die Fällungen von Bäumen oder das Schneiden oder Roden von Hecken in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig.
Um Störungen während des Brutgeschäftes des Mäusebussards zu vermeiden und einen möglichen Bruterfolg nicht zu gefährden, sind Baumblöcke innerhalb eines Radius von 100 m um das Wäldchen auf dem Flurstück 935 in der Flur 2, Gemalkung Isselburg außerhalb des Brutgeschäftes durchzuführen (bis Ende Juli, Anfang August).
Die Notwendigkeit von Beleuchtung soll auf ein Mindestmaß reduziert und insektenmännliche Beleuchtung verwendet werden. Die Sperrbeleuchtung vor verkehrsrelevanten Lampen soll im Bereich zwischen 500 bis 600 m liegen. Die Beleuchtung soll nur abgedimmte Lampen verwenden werden, die das Licht nach unten abstrahlen.
Bei Baumfällarbeiten sind die betreffenden Bäume vorher auf mögliche Fledermausquartiere hin zu prüfen. Beim Verfall eines Quartiers sind Fledermauskästen in ausreichender Zahl im räumlichen Zusammenhang anzubringen (Mindestens 10 Kästen je Quartier).

Zur Unterraum ist ein Saatgut mit mehrjährigen heimischen Kräutern ohne Gräser zu wählen.

4.17 Entlang der südlichen Planbegrenzung ist ein 15 m breiter Gehölzstreifen anzulegen. (M8)

4.18 Entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Wäldes bis zur Hecke (M1) ist ein 10 m breiter Waldsaum anzulegen. (M9)

Bei den genannten Pflanzmaßnahmen sind Gehölze aus heimischem Saatgut aus der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

• Bäume: Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betula), Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia), Holzapfel (Malus sylvestris)
• Sträucher: Hasel (Corylus avellana), Roter Hainbühl (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Pflehenbüchsen (Eonymus europaeus), Schlehe (Prunus spinosa), Faulbaum (Rhamnus frangula), Hundrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Rote Johannisbeere (Ribes rubrum)

Zur Unterraum ist ein Saatgut mit mehrjährigen heimischen Kräutern ohne Gräser zu wählen.

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.

Die Aufstellung dieses Planes sowie die Bekanntmachung des Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches Ortsüblich bekanntgegeben.

Der Beschluss des Rates der Stadt Isselburg über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches Ortsüblich bekanntgegeben.

Dieser Plan wurde vom Rat der Stadt Isselburg am 10.01.2020 beschlossen.

Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 10.01.2020 bis 10.01.2021 öffentlich ausgelegen aufgrund der Bekanntmachung vom 10.01.2020.

Dieser Plan wurde vom Rat der Stadt Isselburg am 10.01.2020 beschlossen.

Dieser Plan wurde vom Rat der Stadt Isselburg am 10.01.2020 beschlossen.

Dieser Plan wurde vom Rat der Stadt Isselburg am 10.01.2020 beschlossen.

Dieser Plan wurde vom Rat der Stadt Isselburg am 10.01.2020 beschlossen.

Dieser Plan wurde vom Rat der Stadt Isselburg am 10.01.2020 beschlossen.

Dieser Plan wurde vom Rat der Stadt Isselburg am 10.01.2020 beschlossen.

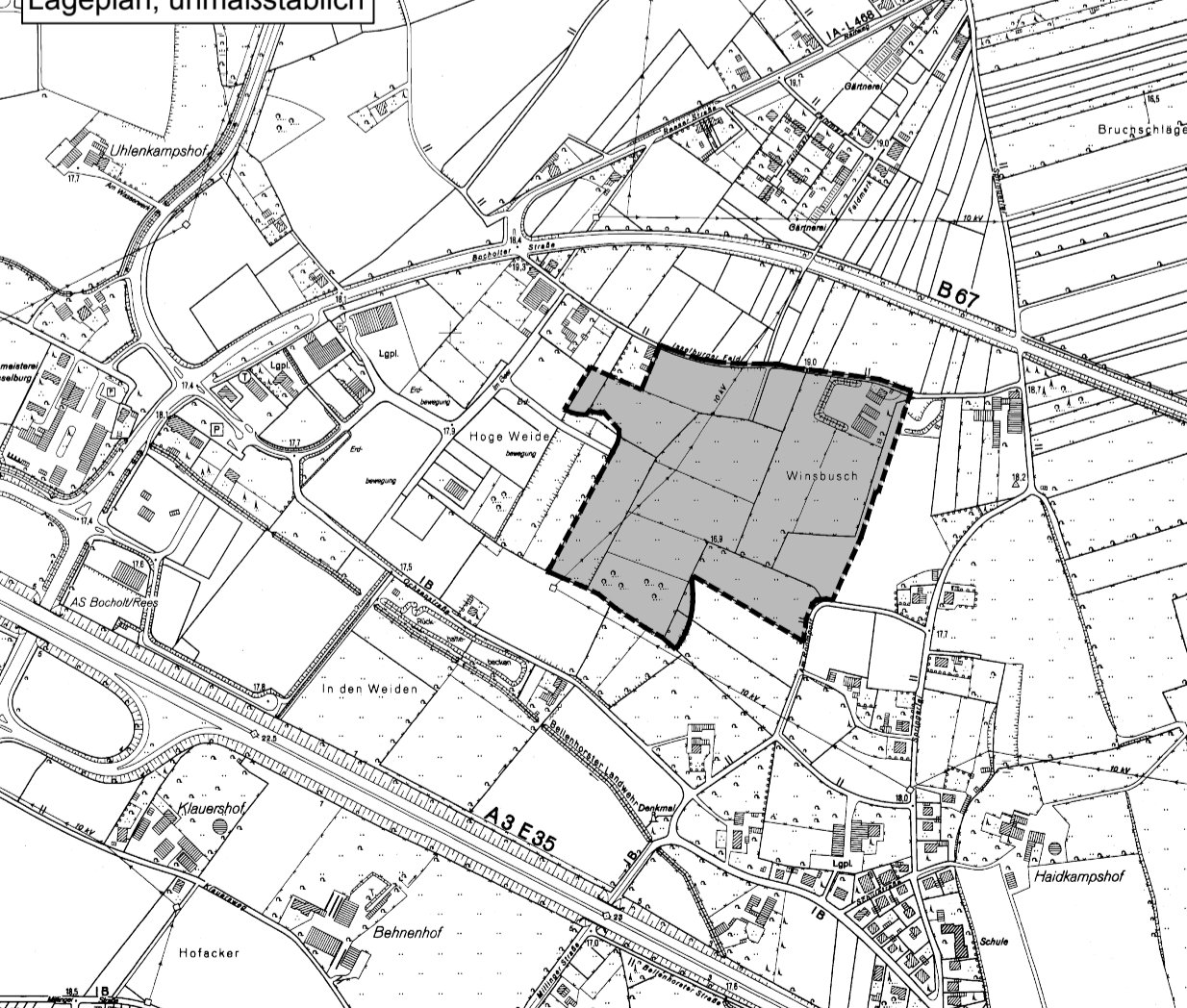
Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- 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 - 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 Baupläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeicherverordnung 1990 (PlanV 90) 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. 286), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung
- Die Satzung beruht auf § 7 der Gemeinverordnung 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 Isselburg Nr. 13 "Gewerbegebiet Ochsenstraße/Isselburger Feld" 3. Änderung und Erweiterung

Lageplan, unmaßstäblich



Auftraggeber: Stadt Isselburg

Bearbeitet: Hart/Bertram Phase: Entwurf

Gezeichnet: Bertram Stand: 21.01.2020

Maßstab: M 1:1.000

