

# Bebauungsplan Heelden Nr. 4 "Millinger Straße/Springerlei", 3. Änderung

Entwurf



## Planungsrechtliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 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

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Zweckbestimmung: Elektrizität

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Erhalt: Baum

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 IV Lärmpegelbereich IV

## Örtliche Bauvorschriften (nach BauO NRW)

Zulässige Dachform (§ 96 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

- SD Satteldach
- WD Walmdach
- KWD Krüppelwalmdach
- PD Pultdach

Zulässige Dachneigung (§ 96 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

- SD, WD, KWD 25 - 48°
- PD 15 - 20°

## Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

- Gebäude lt. Kataster
- Gebäude lt. Kataster (zum Abriss vorgesehen)
- Bestehende Flurstücksgrenze
- Bestehende Flurstücksnummer

WA	
WA	0,4
II	0,6
ED	o
max. 4,50 m	max. 9,50 m
SD, WD, KWD	SD, WD, KWD, PD
25-48°	15-20°

- Art der baulichen Nutzung
- Zahl der Vollgeschosse
- Beschränkung der Bauformen
- Traufhöhe
- Dachform
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Bauweise
- Firsthöhe
- Dachneigung

## Aufstellungsverfahren

Dieser Plan wurde im Auftrag der Stadt Isselburg ausgearbeitet.

Kovelaer,

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

Isselburg, den .....

Bürgermeister Schriftführer

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

Isselburg, den .....

Bürgermeister Schriftführer

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

Die kartografische Darstellung wird als richtig, die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung als ausreichend bescheinigt.

..... ObVI

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

Isselburg, den .....

Bürgermeister

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

## Textliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

1. Gemäß § 1 Abs. 6 der BauNVO (Bauordnungsverordnung) wird für die Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

2. 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).

3. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
Im Plangebiet ergibt sich im Einwirkungsbereich der Autobahn A 3 der Lärmpegelbereich IV, 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<sub>w,res</sub> nach Tab. 8 der DIN 4109\* einzulassen haben (Korrekturen nach Tab. 9 der DIN 4109 sind zu beachten).

Lärmpegelbereich	Belastung Außenlärmpegel Tag	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume	Büroräume
		R <sub>w,res</sub> dB	R <sub>w,res</sub> dB
LP	66-70	40	35
IV	66-70	40	35

R<sub>w,res</sub> = bewertetes Bau-Schalldämm-Maß nach DIN 4109, Beiblatt 1, Abschnitt 11, des gesamten Außenbauteiles (Wand + Fenster + Rollständerkasten + Lüftung u.dgl.). Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

\* DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109, November 1989 zu beziehen beim Beuth-Verlag Berlin und bei der Stadt Isselburg im Fachbereich Bauen und Wohnen einzusehen.

Für besonders ruhebedürftige Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster auf lärmzugewandten Gebäudesseiten aufweisen, sind zusätzlich schalldämmte und möglichst motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen notwendig, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten.

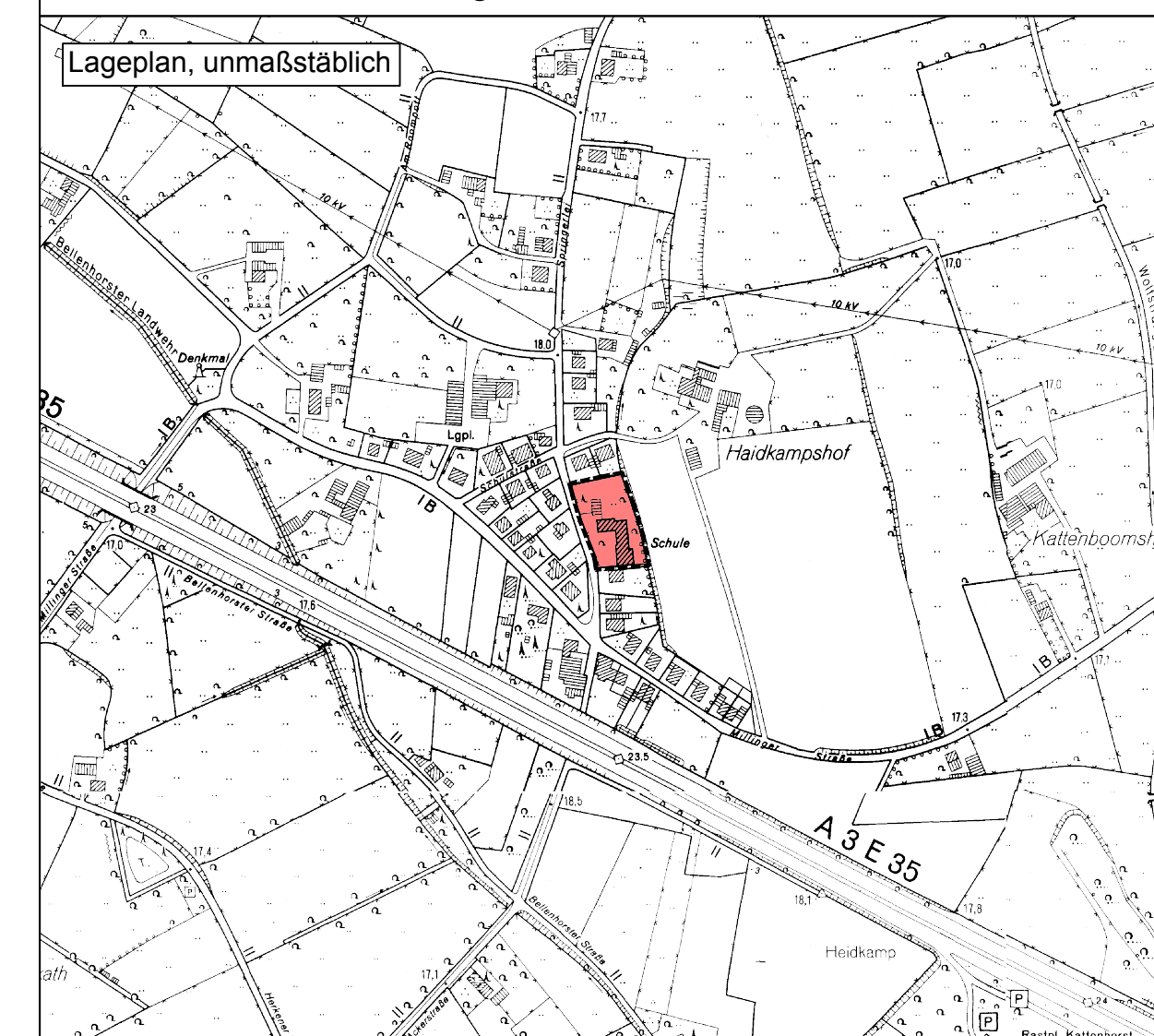
## Hinweise

- 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.
- Zum Schutz der Bräuterei sind die Bauaufbereitungen, insbesondere mögliche Baumfällungen und Heckenrodungen, in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

## 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 - Bauordnungsverordnung (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"  
3. Änderung

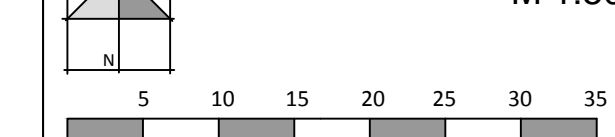


Auftraggeber: Stadt Isselburg

Bearbeitet: Hardt/Bertram

Phase/Stand: Entwurf/ April 2017

M 1:500



**StadtUmBau**  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Stadtentwicklung - Umweltplanung - Bauphysik  
Architektur - Städtebau - Landschaftsplanung

Basilikastraße 10  
D - 47623 Kvelaer  
tel +49 (0)2832 / 97 29 29  
fax +49 (0)2832 / 97 29 00  
www.stadumbau-gmbh.de