

Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Issum

Aufstellung des Teilbebauungsplanes Issum-Sevelen Nr. 23 –Schanzstraße für den Bereich Schanzstraße 14 (Heesenhof)-

hier: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (2) BauGB

Der Rat der Gemeinde Issum hat in seiner Sitzung am 10.12.2015 folgenden Beschluss gefasst:

Als vorgezogenes Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Issum-Sevelen Nr. 23 – Schanzstraße- wird die Aufstellung eines Teilbebauungsplanes für das Grundstück Schanzstraße 14, Gemarkung Sevelen, Flur 12, Flurstück 624 (Woltershof) gemäß §§ 8, 13 Abs. 2 und 3, 13a Abs. 2 beschlossen.

Es wird von

einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

einer Umweltprüfung, § 2 Abs. 4 BauGB

einem Umweltbericht, § 2a BauGB

der Angabe der verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen, § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB

der Überwachung von Umweltauswirkungen, § 4c BauGB und

einer entsprechenden zusammenfassenden Umwelterklärung, § 10 Abs. 4 BauGB

abgesehen.

Erklärung gemäß § 2 Abs. 3 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht

Der Aufstellungsbeschluss für den Teilbebauungsplan Issum-Sevelen Nr. 23 –Schanzstraße für den Bereich Schanzstraße 14 (Heesenhof)- wurde durch den Rat der Gemeinde Issum am 10.12.2015 gefasst.

Es wird hiermit gemäß § 2 Abs. 3 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung) vom 26.08.1999 –GV.NRW 2023, geändert durch VO vom 05.08.2009 (GV. NRW. S. 442, ber. S. 481) bestätigt, dass der Wortlaut des Aufstellungsbeschlusses mit dem Beschluss des Rates der Gemeinde Issum vom 10.12.2015 übereinstimmt und dass verfahrensgemäß die Bestimmungen des § 2 Abs. 1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung beachtet worden sind.

Bekanntmachungsanordnung

Der Aufstellungsbeschluss für den Teilbebauungsplan Issum-Sevelen Nr. 23 –Schanzstraße für den Bereich Schanzstraße 14 (Heesenhof)- vom 10.12.2015 wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Gemäß § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023) in der zurzeit geltenden Fassung wird auf folgende Rechtsfolgen hingewiesen:

Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes kann gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet

oder

- d) der Form- und Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Das Plangebiet liegt in der Ortslage von Sevelen in der Gemarkung Sevelen. Es umfasst die Grundstücke Flur 12, Flurstücke 623 und 624. Die Größe beträgt insgesamt 12.592 m².

Ziel des Bebauungsplanes ist, auf dem Areal "Heesenhof" Wohnungsbau für unterschiedliche Nutzergruppen zu verwirklichen.

Gleichzeitig mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wird auf die vom Rat am 27.09.2016 beschlossene Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414) hingewiesen, mit der den Bürgern allgemein Gelegenheit gegeben wird, sich zum Bebauungsplanentwurf zu äußern.

Der Bebauungsplanentwurf nebst Begründung liegt zu diesem Zweck in der Zeit vom 28.10.2016 bis einschließlich 28.11.2016 bei der Gemeindeverwaltung Issum, Herrlichkeit 7-9, Zimmer 112 und 113, an den Tagen von montags bis donnerstags in der Zeit von 08.30 Uhr bis 12.30 Uhr und von 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr und freitags von 08.30 Uhr bis 12.30 Uhr zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Anregungen können während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden.

Folgende umweltbezogene Stellungnahmen liegen zur Einsichtnahme vor:

Themenblock Tiere, Pflanzen, Artenschutz

Artenschutzprüfung (ASP) Baumann, Kleve vom 30.06.2016

Kurzinhalt:

Bestimmung der planungsrelevanten Arten und Beschreibung der vorhandenen Biotoptypen,
Darstellung der Vorkommen von artenschutzrelevanten Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet,
Prüfung der Einhaltung der Verbote zum Schutz der Säugetierarten, der Vogelarten, der Amphibien und Reptilien sowie der Käfer,
Eine vertiefte Prüfung der Verbotstatbestände (Art für Art Prüfung) war nicht erforderlich
Festlegung eines Zeitpunkts zur Baufeldräumung.

Themenblock Boden

Historische Recherche, Altlastenuntersuchungen und Gefährdungsab-

schätzung, Schadstoffkataster, Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Hagen, Mai 2013;

Kurzinhalt:

Das Grundstück wurde 2013 auf Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen und die Aufbauten auf Schadstoffe hin untersucht. Ein orientierender Vergleich aller Bodenproben und Bodenmischproben mit den Prüfwerten der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für den Direktkontakt Boden-Mensch, bezogen auf die sensibelste Nutzungsart „Kinderspielflächen“, ergab keine Überschreitung der entsprechenden Prüfwerte.

BVH: Gebäuderückbau an der Schanzstraße 14 in Issum-Sevelen (ehemaliger Woltershof), Abschlussbericht zur Rückbaubegleitung, LZ Umwelttechnik Ingenieurberatungs GmbH, Viersen, 16.05.2015

Kurzinhalt:

Nach dem Abbruch 2015 wurden die freigelegten Flächen ebenfalls untersucht. Ein orientierender Vergleich aller Bodenproben und Bodenmischproben mit den Prüfwerten der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für den Direktkontakt Boden-Mensch, bezogen auf die sensibelste Nutzungsart „Kinderspielflächen“, ergab keine Überschreitung der entsprechenden Prüfwerte.

Gutachten zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen, Dipl.-Geol. Veronika Steinberg, Grefrath, 15.08.2016

Kurzinhalt:

Untersuchung durch Bohrungen des Bodenaufbaus und des Grundwasserstands

Hinweise zur Versickerungsfähigkeit des Bodens und zur Gestaltung möglicher Versickerungsanlagen für unbelastetes Regenwasser

Hinweise zur Gründung und Abdichtung von Bauwerken

Themenblock Wasser

Gutachten zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen, Dipl.-Geol. Veronika Steinberg, Grefrath, 15.08.2016

Kurzinhalt:

Untersuchung durch Bohrungen des Bodenaufbaus und des Grundwasserstands

Hinweise zur Versickerungsfähigkeit des Bodens und zur Gestaltung möglicher Versickerungsanlagen für unbelastetes Regenwasser

Hinweise zur Gründung und Abdichtung von Bauwerken

Themenblock Kultur- und Sachgüter

Archäologische Sachverhaltsermittlung in Issum-Sevelen, Heesenhof

Kurzinhalt:

Untersuchungen zur Ermittlung einer ehemaligen Dorfschanze durch Suchgrabungen

Die dokumentierten Befunde ergaben keine Hinweise auf eine Befestigungsanlage

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

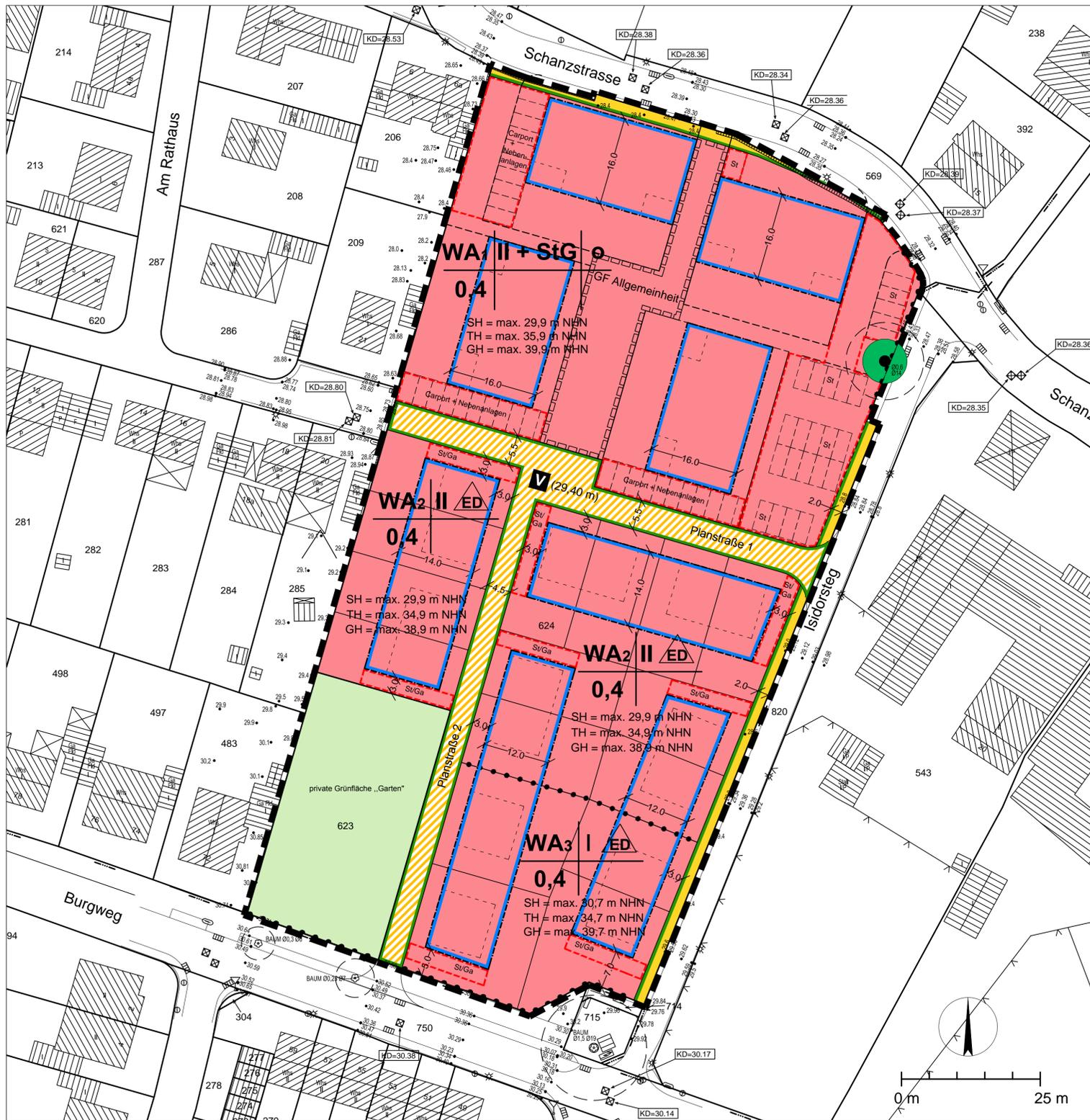
Mit Verweis auf das Datenschutzgesetz wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Namen der Einsender von Stellungnahmen in den Vorlagen für die öffentliche Sitzung des Rates und des Ausschusses aufgeführt werden, soweit dieses die Einsender nicht ausdrücklich verweigern.

Zu dieser amtlichen Bekanntmachung gehören ein Übersichtsplan sowie eine verkleinerte Darstellung des Bebauungsplanentwurfes, die nachstehend abgedruckt sind.

Issum, 12.10.2016
Der Bürgermeister

gez.

Brüx



Zeichenerläuterung

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 WA allgemeine Wohngebiete (gem. textliche Festsetzungen)

2. Maß der baulichen Nutzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 I Anzahl der Vollgeschosse
 StG Staffelgeschoss (gem. textlicher Festsetzung)
 29,9 SH Sockelhöhe als Höchstmaß in m NHN
 34,9 TH Traufhöhe als Höchstmaß in m NHN
 38,9 GH Gebäudehöhe als Höchstmaß in m NHN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

4. Verkehrsflächen

■ Straßenverkehrsflächen
 ■ Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
 ■ Straßenbegrenzungslinie
 V verkehrsberuhigter Bereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 ■ private Grünfläche (Garten)

6. sonstige Planzeichen

● Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen
 ● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - - - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 St Stellplätze
 CP Carports (überdachte Stellplätze)
 Ga Garagen

7. sonstige Darstellungen

■ Gebäude
 - bestehende Flurstücksgrenze
 283 bestehende Flurstücksnummer

Textliche Festsetzungen

(gem. § 9 BauGB)
 In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteile des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 3 i.V.m. § 18 BauNVO

Die Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen Höhe der baulichen Anlagen kann ausnahmsweise durch technische Einrichtungen bis 1,5 m zugelassen werden. Derartige Einrichtungen müssen von der Traufkante bzw. Außenwand mindestens 0,75 m zurücktreten.

Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die festgesetzte Grundfläche durch Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) mit Dachbegrenzung mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Staffelgeschoss, Geschossfläche gem. § 20 BauNVO

Ein Dachgeschoss ist als allseitig gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss mit nicht mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses auszuführen (Staffelgeschoss). Eine Unterbrechung dieses Zurückweichens ist ausschließlich für das zur Erschließung des Staffelgeschosses notwendige Treppenhaus zulässig. Das Maß des Zurückweichens muss an drei Seiten mindestens 1,0 m und darf an einer Seite mindestens 0,5 m betragen.

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf auf der von den Verkehrsflächen abgewandten Seite durch nicht überdachte Terrassen und Freisitze bis zu 2,5 m Tiefe bebaut werden.

Stellplätze und Garagen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO

Im Bebauungsplan sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sowie Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

Im Bebauungsplan sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen dürfen Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO in der Summe ihrer Grundflächen 4 % des Baugrundstücks und maximal 16 m² nicht überschreiten.

Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden wie folgt festgesetzt:
 GR All. Gehrecht und Fahrrecht nur für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit

HINWEISE

Kampfmittel
 Gemäß Erkenntnis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Es wird empfohlen, vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Bodendenkmalpflege

Durch Bodenbewegungen auftretende, archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 dem LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland oder der Unteren Denkmalbehörde des Kreises Kleve unmittelbar zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsgstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Besonders zu beachten sind die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW.

Artenschutz

Zum Schutz vor möglichen Individuenverlusten von planungsrelevanten Arten sind Arbeiten zur Baufeldräumung nur außerhalb der Zeit von 1. März bis 30. September zulässig.

Grundwasserstand

Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz am 20.05.2014 (GV NRW S. 294).

Soweit in den Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke, DIN-Normen, VDI-Richtlinien oder Richtlinien anderer Art, können diese bei der Gemeinde Issum, Bauamt zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Der Rat der Gemeinde Issum hat in seiner Sitzung am 21.04.2015 den Beschluss zur Aufstellung gefasst. Der Beschluss des Rates ist am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung

Der Bauausschuss der Gemeinde Issum hat in seiner Sitzung am 22.10.2015 den Vorentwurf des Bebauungsplans gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom ... bis ... stattgefunden. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet.

Auslegung

Der Bauausschuss der Gemeinde Issum hat in seiner Sitzung am ... den Bebauungsplanentwurf mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ... wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausgelegt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Issum, den ... Der Bürgermeister
 Fachbereich Planen, Bauen, Wohnen und Grünflächen
 Im Auftrag
 Happe

Abwägung und Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Issum hat in seiner Sitzung am ... über die vorgebrachten Stellungnahmen entschieden, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO 1990 sowie § 7 GO NRW gefasst und die Satzungsgründung gebilligt.

Issum, den ... Der Bürgermeister
 Schriftführer
 Brux

Bekanntmachung / In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Rates der Gemeinde Issum vom ... wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

Issum, den ... Der Bürgermeister
 Fachbereich Planen, Bauen, Wohnen und Grünflächen
 Im Auftrag

Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Issum vom ... überein. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Issum, den ... Der Bürgermeister

Plangrundlage

Die Plangrundlage dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis und der Örtlichkeit überein. Stand der Katasterkarte: ... Geldern, den ...

Dipl.-Ing. Werner Hax -ÖbVI- Hax

Planerstellung

ARCHITEK
 TURSTADT
 PLANUNG
 STADTENT
 WICKLUNG
 WEGMANN

Düsseldorf, den ... Wegmann



Gemeinde Issum

Bebauungsplan Sevelen Nr. 23 - Schanzstraße für den Bereich Schanzstraße 14 (Heesenhof) Entwurf Gemarkung Sevelen, Flur 12

Planstand: 15.09.2016 (M 1:500)

