PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA 1 — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2 Wo — höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

(0,8) — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung:

A — Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. textlicher Festsetzung Nr. 5.2

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St — Stellplätze
Ca — Carports
Ga — Garagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen hier: Baugebiete

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - DIN-Normen, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art - können diese beim Sachgebiet 2.2 Planung / Bauern / Technik der Burggemeinde Brüggen, Zimmer 305/306 (Eingang C), Klosterstraße 38, 41379 Brüggen, während der Dienststunden (montags bis freitags von 8.00 bis 12.30 Uhr und von 13.30 bis 16.00 Uhr außer freitags nachmittags) eingesehen werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO

1.1 Wandhöhe

1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 darf an den seitlichen Traufseiten eine Wandhöhe von 4,5 m nicht überschritten werden, ermittelt als senkrecht an der Außenwand gemessenes Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.3 und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

1.2 Gebäudehöhe

1.2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 darf eine Gebäudehöhe von 9,0 m nicht überschritten werden, gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.3 und dem obersten Dachabschluss.

1.2.2 Werden im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 Gebäudeteile mit Flachdach ausgeführt, dürfen diese eine Wand-/ Gebäudehöhe von 6,0 m nicht überschreiten, gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.3 und der Oberkante Dachhaut.

1.3 Unterer Bezugspunkt

Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus die Anbindung des Grundstücks an den Straßenraum erfolgt, gemessen in der Straßenmitte und senkrecht zur Mitte der, der Straße zugewandten, Gebäudeseite. Liegt ein Grundstück nicht oder nicht in voller Breite an der öffentlichen Verkehrsfläche, wird der untere Bezugspunkt durch die kürzeste Verbindung von der Straße auf die nächstgelegene Gebäudeaußenwand bestimmt.

2. Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 dürfen eingeschossige Wintergärten und Terrassenüberdachungen die auf den Grundstücken festgesetzten Baugrenzen einseitig und mit Ausnahme der Vorgärten um maximal 3,0 m überschreiten.

3. Stellplätze, Garagen und Carports gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür vorgesehenen Fläche errichtet werden.

4. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

4.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

4.2 Außerhalb der Vorgartenflächen sind davon ausgenommen:
- unter der Geländeoberkante liegende Nebenanlagen,
- Kinderspielanlagen,
- Wände und Pergolen zur Errichtung eines fremder Einsicht entzogenen Sitzplatzes im Garten,
- Trennmauern auf der gemeinsamen Grenze von Baueinheiten,
- Gebäude mit Abstellräumen und Gewächshäuser an der Nachbargrenze, soweit sie nach dem Bauordnungsrecht zulässig sind,
- Gartenlauben bis zu einer Größe von maximal 30 cbm umbauten Raum und einer Höhe von maximal 3,00 m sowie Gewächshäuser bis zu einer Größe von maximal 20 cbm umbauten Raum und einer Höhe von maximal 2,50 m, wenn das Grundstück mindestens 200 qm groß ist und die durch Gartenlauben und Gewächshäuser überbaute Fläche 5 % der Grundstücksgröße nicht überschreitet.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Entlang der Straße In der Haag sind zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche 2 Alleebaumhochstämme gemäß folgender Pflanzliste fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten:

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Acer platanoides 'Columnare'	Säulenförmiger Spitzahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche

Die Baumpflanzungen sind in der Qualität Alleebaumhochstamm, 3 x v., mDB, StU 20 - 25 (entspr. den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulgehölze) auszuführen. Ausfallende Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

5.2 Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Ausgleichsmaßnahmen ist durch Umstellung der Bewirtschaftungsweise eine artenreiche Mähwiese zu entwickeln.
Des Weiteren sind 3 Laubbaumhochstämme der Baumart Quercus robur - Stieleiche fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumpflanzungen sind in der Qualität Hochstamm, 3 x v., mDB, StU 20 - 25 (entspr. den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulgehölze) auszuführen. Ausfallende Bäume sind entsprechend zu ersetzen.
Das am östlichen Rand der Maßnahmenfläche vorhandene Weidengebüsch ist dauerhaft zu erhalten.

II. Hinweise

1. Örtliche Bauvorschriften
Das Bebauungsplangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Bereich des Bebauungsplanes Brü/9b (Gestaltungssatzung) nach § 86 Bauordnung NRW. Die Regelungen der Satzung sind bei der Errichtung von Bauvorhabe im Plangebiet zu beachten.

2. Erdbebenzone
Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Karte zu DIN 4149 Bauten in deutschen Erdbebengebieten - Fassung April 2005) befindet sich das Plangebiet in Erdbebenzone 1 in der Untergrundklasse S.

3. Bodendenkmäler
Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) ist die Entdeckung eines Bodendenkmals (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich der Gemeinde Brüggen als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02163/5701-0) oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten (Tel. 02801/77629-0) anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach §16 DSchG NW unverändert zu erhalten.

4. Kampfmittel
Hinweise auf Kampfmittel sind nicht bekannt. Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Gründungsarbeiten Kampfmittel oder Militäreinrichtungen zutage treten können.
Grundsätzlich sind im Falle eines Kampfmittelfundes die Bauarbeiten einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Bezirksregierung Düsseldorf (KBD), Mündelheimer Weg 51, 40472 Düsseldorf Tel. 0211/4750, Fax 0211/475 90 75 oder Email: poststelle@brd.nrw.de) und die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

5. Landschaftsplan
Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes Nr. 3 "Elmpter Wald" vom 03.02.1987 des Kreises Viersen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zurück.

6. Artenschutz
Rodungsarbeiten und Fällungen sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern.

Vor der Fällung sind alle betroffenen Bäume (u. U. im unbelaubten Zustand) auf das Vorkommen von Baumhöhlen zu untersuchen. Evtl. Höhlenbäume wären dann in einer frostfreien Periode außerhalb der Brut- und Setzzeiten zu fällen. Der Fund von Fledermausquartieren ist unverzüglich der Unteren Landschaftsbehörde zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu bergen und unverzüglich an geeigneter Stelle freizulassen; hilflose und/oder verletzte Fledermäuse sind der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben. Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Absprache mit der zuständigen Behörde durch die Anbringung geeigneter Fledermauskästen an geeigneter Stelle (möglichst mit räumlichem Bezug zum Eingriff) in ausreichender Anzahl auszugleichen. Der Verlust von Nistplätzen durch Fällung von Höhlenbäumen ist ebenfalls durch das Anbringen geeigneter Nistkästen vor Ort in ausreichender Anzahl auszugleichen.

Zum Schutz der Grasfrösche ist/sind auf rotierende Mähwerkzeuge (Einsatz eines Balkenmähers) zu verzichten, eine Mindestschnitthöhe von 10 cm einzuhalten, ein günstiger Mahd-Zeitpunkt (z.B. in einer möglichst „trockenen" Phase zur Mittagszeit) zu wählen und/oder Schutz-Korridore anzulegen, die dann zeitlich versetzt gemäht werden.

7. Baugrundeigenschaften
Den Baugrund im Plangebiet bildet ein fluviatil abgelagerter Grundwasserboden (typischer Gley) mit Torfeinlagen aus Niedermoor über der Niederterrasse. Die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten der im Gründungsbereich auftretenden Schichten können unterschiedlich sein. Vor einer Bebauung ist der Baugrund, insbesondere im Hinblick auf seine Tragfähigkeit und sein Setzungsverhalten zu untersuchen und ggf. entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

8. Grundwasser
Im Plangebiet treten flurnahe Grundwasserstände auf, dies kann eine Druckempfindlichkeit des Bodens bewirken. Baubedingte mechanische Beeinträchtigungen des Oberbodens (Verdichtung durch Befahren und Abschieben) sind daher grundsätzlich durch einen fachgerechten Umgang gemäß DIN 18915 zu minimieren. Zudem ist ein schonender Mutterbodenabtrag zu gewährleisten. Trockene Sommermonate sind für die Baureifmachung zu empfehlen.

9. Außerkrafttreten von Vorschriften
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Brü/9b „In der Haag/ Burgwall". Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Brü/9b „In der Haag/ Burgwall", 1. Änderung und Ergänzung, verliert dieser in dem davon betroffenen Teilbereich seine Rechtskraft. Die bisherigen Festsetzungen werden durch die neuen Festsetzungen vollständig ersetzt.

RECHTSGRUNDLAGEN

- §§ 1 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58) in der derzeit gültigen Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV NRW S. 256) in der derzeit gültigen Fassung.
- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) in der derzeit gültigen Fassung.

VERFAHREN

Es wird bescheinigt,
1. dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (06/2016) übereinstimmt,
2. dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Viersen, den 02.09.2017

gez. Scholl, ÖbVI

Der Rat der Burggemeinde Brüggen stimmte am 16.05.2017 diesem Bebauungsplan mit Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Brüggen, den 29.06.2017

gez. Gellen

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 06.07.2017 in der Zeit vom 14.07.2017 bis einschließlich 18.08.2017 öffentlich ausgelegen.

Brüggen, den 29.08.2017

gez. Gellen

Bürgermeister

Der Rat der Burggemeinde Brüggen stimmte am 26.09.2017 diesem Bebauungsplan mit Begründung zu und beschloss die erneute öffentliche Auslegung.

Brüggen, den 04.10.2017

gez. Gellen

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 12.10.2017 in der Zeit vom 20.10.2017 bis einschließlich 07.11.2017 erneut öffentlich ausgelegen.

Brüggen, den 08.11.2017

gez. Gellen

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO am 12.12.2017 vom Rat der Burggemeinde Brüggen als Satzung beschlossen.

Brüggen, den 13.12.2017

gez. Gellen

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Burggemeinde Brüggen vom 12.12.2017 wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.12.2017 ortsüblich bekanntgemacht.
In dieser Bekanntmachung wurde auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4, 215 Abs. 1 BauGB und § 7 Abs. 6 GO hingewiesen.
Dieser Bebauungsplan hat am 21.12.2017 Rechtskraft erlangt.

Brüggen, den 29.12.2017

gez. Gellen

Bürgermeister

Übersichtsplan

M = 1 : 5.000

NORD

Burggemeinde Brüggen

Bebauungsplan Brü /9b,

1. Änderung und Ergänzung

„In der Haag/ Burgwall"

____ . Ausfertigung

Maßstab1:500