

Bebauungsplan Brü/31, 1. Änderung und Ergänzung „Am Lendermannskamp“ Textteil

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen „Tankstellen“ und „Anlagen für sportliche Zwecke“ nicht zulässig und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ sowie „Vergnügungsstätten“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

1.2 Gliederung nach Abstandserlass NRW

Das Gewerbegebiet ist gemäß der Abstandsliste zum Abstandserlass 2007 (Anlage 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 - V 3 - 8804.25.1, Ministerialblatt NRW 2007, Nr. 29, S. 659 ff., Abdruck in der Begründung zum Bebauungsplan, Anlage 5) wie folgt gegliedert:

a) Nicht zulässig sind:

- Im Teilgebiet GE 1 Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - VII
- Im Teilgebiet GE 2 Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - VI

b) Ausnahmsweise zulässig sind:

- Im Teilgebiet GE 1 Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VII
- Im Teilgebiet GE 2 Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VI

sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, wenn vom Betreiber z. B. durch Gutachten nachgewiesen wird, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm in den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen aufgrund von besonderen technischen Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen eingehalten werden.

Für die mit (*) gekennzeichneten Anlagen der Abstandsliste gelten die als Fußnote der Abstandsliste abgedruckten Bestimmungen Nr. 2.2.2.4 und 2.2.2.5 des Abstandserlasses 2007. Danach darf der Abstand um eine Abstandsklasse verringert werden.

1.3 Gemäß § 1 (4) BauNVO ist der Einzelhandel im gesamten Plangebiet unzulässig.

1.4 Gliederung nach Störfallverordnung

Im Plangebiet sind Betriebsbereiche i. S. d. des § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz unzulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 In dem Baufenster [a] darf eine maximale Höhe baulicher Anlagen von max. 60,00 m ü. NHN nicht überschritten werden.

- 2.2 In dem Baufenster [b] darf eine maximale Höhe baulicher Anlagen von max. 64,30 m ü NHN nicht überschritten werden.
- 2.3 In dem Baufenster [c] dürfen bauliche Anlagen erst ab einer lichten Höhe von 60,70 m ü NHN errichtet werden. Eine Höhe baulicher Anlagen von max. 64,30 m ü NHN darf nicht überschritten werden.
- 2.4 In dem Baufenster [d] darf eine Höhe baulicher Anlagen von max. 64,30 m ü. NHN (einschließlich der gemäß 6.7 erforderlichen Vegetationstragschicht) nicht überschritten werden. Dachflächen müssen in Ost-West-Richtung eine Dachneigung von mindestens 5 % aufweisen.
- 2.5 Die in Baufeld [d] festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch ein Geländer zur Absturzsicherung um maximal 1,0 m überschritten werden.

3. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen und Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der dafür festgesetzten Flächen errichtet werden.

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

5. Festsetzungen zum Schallschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 5.1 Zur Sicherung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes werden für die Teilflächen des Bebauungsplangebietes folgende Emissionskontingente gemäß DIN 45691 festgesetzt:

Emissionskontingente LEK [dB(A)/m ²]	
tags (06.00-22.00 Uhr)	nachts (22.00 - 06.00 Uhr)
67	55

Ausgehend von dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Punkt (Lagestatus: ETRS; Koordinaten: x = 32304468,45; y = 5682532,26) sind folgende Zusatzkontingente zulässig:

Sektor	Richtungsvektor 1	Richtungsvektor 2	Zusatzkontingent Tag/ Nacht
A	58,5°	72,6°	4 / 3
B	72,6°	250,5°	0 / 0
C	250,5°	43,1°	8 / 6
D	43,1°	58,5°	5 / 3

Ein Vorhaben erfüllt auch die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel dieses Vorhabens den Immissionsrichtwert der TA Lärm an

den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzkriterium der DIN 45691).

Im jeweiligen bau-, immissionsschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der im Bebauungsplan Brü/31 „Am Lendermannskamp“ (Überarbeitung) sowie der im Bebauungsplan Brü/31 „Am Lendermannskamp“, 1. Änderung und Ergänzung festgelegten Immissionskontingente aus der Summe aller Nutzungen (Bestand und Planung) zu prüfen und der Nachweis nach DIN 45691, Dezember 2006, gesamtheitlich zu führen.

- 5.2 Technische Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen [b] und [c] sind von allen Seiten einzuhausen. Die Schalldämmung der Einhausung muss mindestens 24 dB betragen.

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

- 6.1 Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Obstwiesen sind mindestens 58 Obstbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend zu ersetzen.
- 6.2 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Extensivrasenfläche sind nördlich entlang der privaten Verkehrsfläche (Nachtzufahrt) 5 großkronige, lebensraumtypische Bäume in Reihe mit gleichmäßigem Abstand zueinander zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend zu ersetzen.
- 6.3 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Extensivrasenfläche sind entlang der westlichen Grundstücksgrenze, südlich der privaten Verkehrsfläche (Nachtzufahrt), 6 großkronige, lebensraumtypische Bäume in Reihe mit gleichmäßigem Abstand zueinander und mit Bezug zum westlich angrenzenden Landwirtschaftsweg zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend zu ersetzen.
- 6.4 Die für die Einsaat der Obstwiese und der Extensivrasenfläche (einschließlich der Fläche zur Abwasserbeseitigung) zu verwendenden Saatmischungen sind vor der Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.
- 6.5 Zur Anpflanzung der festgesetzten Feldgehölze und Obstbäume sind ausschließlich Arten der nachfolgend aufgeführten Pflanzlisten zugelassen:

Sträucher (5 Triebe, Höhe 100 - 150 cm)

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Hundsrose	(Rosa canina)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Salweide	(Salix caprea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)

Heister (Höhe 200 - 250 cm)

Feldahorn	(Acer campestre)
Stieleiche	(Quercus robur)
Vogelkirsche	(Prunus avium)

Obstgehölze (Hochstamm, Stammhöhe 160 - 180 cm, Stammumfang mind. 7 cm)

Äpfel

Klarapfel	Gravensteiner
Rheinische Schafsnase	Rote Sternrenette
Schöner von Elmpt	Berlepsch
Roter Boskopp	Boikenapfel
Rheinischer Winterrambur	Roter Bellefleur
Rheinischer Bohnenapfel	

Birnen

Clapp's Liebling	Gute Luise
Gute Graue	Gellerts Butterbirne
Köstliche von Charneux	Alexander Lucas
Bosc's Flaschenbirne	Gräfin von Paris

Kirschen

Büttners rote Knorpelkirsche	Hedelfinger Riesenkirsche
Große schwarze Knorpelkirsche	

Sauerkirsche

Schattenmorelle

Pflaumen/Zwetschge

The Czar	Königin Viktoria
Hauszwetschge	

Mirabelle

Mirabelle von Nancy

Reneklode

Große grüne Reneklode

Mispel

Nussbäume (Hochstamm 2 x verpflanzt, Stammumfang 8 - 10 cm)

Eßkastanie	(Castanea sativa)
Walnuss	(Juglans regia)

6.7 Dachflächen innerhalb des Baufeldes [d] sind intensiv zu begrünen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6.8 Angrenzend an die westlichen Gebäuderückwände im Baufeld [d] ist in deren Breite eine Anschüttung herzustellen, die an die Vegetationsschicht auf dem Dach in gleicher Höhe anschließt und diese mit dem natürlichen Gelände verbindet.

6.9 Die Versickerungsmulde ist inklusive der Böschung einzusäen.

7. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

7.1 Die innerhalb der, in der Planzeichnung festgesetzten, Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu Ausgleichszwecken gepflanzten 5 kleinkronigen Laubbäume und bodendeckenden Sträucher sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend zu ersetzen.

7.2 Die auf dem Betriebsgrundstück über die Stellplatzfläche verteilten, zu Ausgleichszwecken gepflanzten 20 kleinkronigen Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend zu ersetzen.

8. Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51 a LWG)

Das Niederschlagswasser der Pkw-befahrenen Außenanlagen sowie der Dachflächen der Bebauung in Baufeld (d) ist in die Versickerungsmulde innerhalb der Fläche für die Abwasserbeseitigung einzuleiten.

Das Niederschlagswasser der Pkw-befahrenen Flächen muss zwingend einen Schlammfang durchlaufen.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der durch ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Lüttelbracht der Gemeindewerke Brüggen vom 23.06.1995 ausgewiesenen Schutzzone III A.

III. HINWEISE

Erdbebenzone

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

Bodendenkmäler

Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) ist die Entdeckung eines Bodendenkmals (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich der Burggemeinde 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.

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.

Artenschutz

Rodungsarbeiten und Baumfällungen sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten, die vom 01. März bis zum 31. September andauern, durchzuführen.

Versickerung

Die natürliche Versickerungseignung des in der Planzeichnung festgesetzten Standortes ist durch Vorsorgemaßnahmen im Zuge des Baubeginns zu sichern. Die Flächen für Versickerungsanlagen sind kenntlich zu machen, abzugrenzen und dürfen weder befahren, noch durch das Lagern von Baumaterialien verdichtet werden.

Bodenschätze

Das Plangebiet liegt über einem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld. Der Planbereich ist bedingt durch den Braunkohlebergbau von Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten berücksichtigt werden.

Außerkräfttreten von Vorschriften

Das Plangebiet liegt zum Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Brü/31 „Am Lendermannskamp“ (Überarbeitung). Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Brü/31, 1. Änderung und Ergänzung, verliert der Bebauungsplan Brü/31 (Überarbeitung), soweit er den Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung und Ergänzung betrifft, seine Rechtskraft, die bisherigen Festsetzungen werden durch die neuen Festsetzungen vollständig ersetzt.