

# **Bebauungsplan Brü/16, 6. Änderung „In der Stieg“ Textteil**

## **I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO**

### **1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO**

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ und Nr. 5 „Tankstellen“ nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

In dem Allgemeinen Wohngebiet dürfen eingeschossige Wintergärten und Terrassenüberdachungen die auf den Grundstücken festgesetzten Baugrenzen einseitig und mit Ausnahme der Vorgartenfläche um maximal 3,0 m überschreiten.

### **3. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO**

- 3.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA darf eine Gebäudehöhe von 4,0 m nicht überschritten werden, gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.3 und dem obersten Dachabschluss.
- 3.2 Bei der Errichtung von Pultdächern darf die Gebäudehöhe für die höhere Gebäudeseite um 2,5 m erhöht werden.
- 3.3 Unterster Bezugspunkt ist jeweils die gemittelte Höhe der Straße an der gebäudeseitigen Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie. Bei Eckgrundstücken wird diejenige Straße zugrunde gelegt, von der aus die HAUPTerschließung des Gebäudes erfolgt.
- 3.4 Es wird eine maximale Sockelhöhe von 0,6 m festgesetzt, gemessen zwischen dem Erdgeschossrohfußboden (Oberkante Kellerdecke ohne Fußbodenaufbau) und Oberkante öffentlicher Verkehrsfläche ohne Randabschluss.

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

- 4.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze nur zwischen Baugrenze und seitlicher Grundstücksgrenze errichtet werden. Dabei dürfen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) die hintere Baugrenze nicht überschreiten.

- 4.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenverkehrsfläche einhalten.

## **5. Nebenanlagen gemäß § 14 BauGB**

- 5.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.
- 5.2 Davon ausgenommen sind:
- unter der Geländeoberkante liegende Nebenanlagen,
  - Kinderspielanlagen,
  - Einfriedungen,
  - Gewächshäuser sowie Gartenlauben bis zu einer Größe von maximal 30 cbm umbauten Raum und einer Höhe von maximal 3,00 m (gemessen zwischen Geländeoberkante und oberstem Dachabschluss), wenn die Fläche, die durch diese Nebenanlagen insgesamt überbaut ist, 6 % der Grundstücksgröße nicht überschreitet.

## **II. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NW**

### **1. Begrünung von Vorgärten**

Die Vorgärten sind zu mindestens einem Drittel zu begrünen und als Grünfläche dauerhaft zu erhalten. Eine Versiegelung dieser Fläche sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial ist unzulässig. Die Fläche des Vorgartens wird bestimmt durch die Straßenbegrenzungslinie und die ihr zugewandte Baugrenze in der gesamten Breite des Grundstücks.

### **2. Einfriedungen**

- 2.1 Einfriedungen in Vorgärten  
Einfriedigungen baulicher Art im Vorgarten dürfen eine Höhe von 0,5 m, gemessen ab Oberkante angrenzender Verkehrsfläche, nicht überschreiten. Hecken dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.
- 2.2 Einfriedungen außerhalb der Vorgärten (Wohngärten) an Nachbargrenzen  
Einfriedigungen baulicher Art außerhalb der Vorgärten dürfen an den Nachbargrenzen eine Höhe von 1,8 m nicht überschreiten, gemessen ab genehmigter Geländeoberfläche.
- 2.3 Sonderfälle  
Bei besonderen Geländeverhältnissen können Ausnahmen von den Höhenmaßen zugelassen werden.
- 2.4 Bestandsschutz für vorhandene Einfriedungen, Trenn- und Sichtschutzwände  
Von diesen Festsetzungen abweichende Einfriedungen, Trenn- und Sichtschutzwände und Hecken, die vor dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes zulässigerweise errichtet worden sind, haben Bestandsschutz. Bei Neuerrichtung sind die vorstehenden Festsetzungen anzuwenden.

### III. Hinweise

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. Bergbau  
Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Brachter Wald“.
5. Nachbarrecht  
Bei der Planung und Errichtung von Einfriedungen sind die aktuellen gesetzlichen Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes (NachbG NRW) zu beachten.
6. Artenschutz

#### Fällungen und Rodungen

Alle Fällungen und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§ 39 Abs. 5 Nr.2 BNatSchG 2009).

#### Abbrucharbeiten

Der Abbruch des Wohngebäudes und der Garage ist ebenfalls außerhalb der o.g. Brut- und Setzzeiten durchzuführen.

Zu Beginn der Abbrucharbeiten ist die Dachverkleidung von Hand zu entfernen. Alle Rolladenkästen und der Traufbereich des Wohngebäudes sind von Hand zu öffnen. Sollte sich der Beginn der Abbrucharbeiten in die Brut- und Setzzeiten hinein verlagern, ist zeitnah vor Beginn der Arbeiten eine erneute Kontrolle der Gebäude durch einen ökologischen Fachgutachter durchzuführen, um eine Besiedlung durch Fledermäuse und geschützte Vogelarten auszuschließen. Die zuvor genannten

Arbeiten sind in diesem Falle durch einen ökologischen Fachgutachter zu begleiten und zu dokumentieren.

Der Fund von Fledermausquartieren ist grundsätzlich unverzüglich der unteren Naturschutzbehörde zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu bergen und sofort 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 das fachgerechte Anbringen geeigneter Fledermauskästen an geeigneter Stelle (möglichst mit räumlichem Bezug zum Eingriff) in ausreichender Anzahl auszugleichen (zzgl. jeweils eines Ablenkungskastens für Höhlenbrüter, wie z. B. Meisen).

Bei der Planung der Neubauten sollten die Möglichkeiten, künstliche Quartiere für Fledermäuse und Vögel direkt in das Mauerwerk oder die Wärmedämmung zu integrieren, generell Berücksichtigung finden.

7. Außerkräfttreten von Vorschriften

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Brü/16 „In der Stieg“. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Brü/16 „In der Stieg“, 6. Änderung, verliert dieser in dem davon betroffenen Teilbereich seine Rechtskraft. Die bisherigen Festsetzungen werden durch die neuen Festsetzungen vollständig ersetzt.