

# Bebauungsplan Bra/5 b „Angenthoer Süd“, 9. Änderung

## 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. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### 2. Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) dürfen maximal zwei Wohnungen errichtet werden.

#### 3. 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 4,0 m überschreiten.

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

##### 4.1. Wandhöhe

4.1.1. An den Traufseiten der Gebäude darf eine maximale Wandhöhe von 3,5 m nicht überschritten werden, gemessen zwischen dem Erdgeschoss-Rohfußboden und dem Schnittpunkt der Innenkante des Außenmauerwerks mit der Unterkante der Dachsparren.

4.1.2. Wird das in der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für den Bereich des Bebauungsplans Bra/5 b „Angenthoer Süd“ für die Sockelhöhe zulässige Maß nicht oder nicht voll ausgenutzt, darf die Wandhöhe dem nicht ausgenutzten Maß entsprechend erhöht werden.

- 4.1.3. Werden Teile der Fassade in die Tiefe versetzt und im Bereich von Nebendächern sowie von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf die Wandhöhe bis maximal 5,5 m überschritten werden. Die Breite der mit einer höheren Wandhöhe ausgeführten Gebäudeteile darf insgesamt 50 % der Traulänge nicht überschreiten.
- 4.1.4. Doppelhäuser sind in einheitlicher Wandhöhe zu errichten. Bei Anbau an eine bestehende Doppelhaushälfte ist die Wandhöhe des vorhandenen Gebäudes zu übernehmen.
- 4.2. Gebäudehöhe
- 4.2.1. Die Gebäudehöhe wird auf maximal 9,5 m festgesetzt, gemessen zwischen dem Erdgeschoss-Rohfußboden und dem obersten Dachabschluss (First).
- 4.2.2. Wird das in der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für den Bereich des Bebauungsplans Bra/5 b „Angenthoer Süd“ festgesetzte Maß für die höchstzulässige Sockelhöhe nicht oder nicht vollständig ausgenutzt, darf die Gebäudehöhe dem nicht ausgenutzten Maß entsprechend erhöht werden.
- 4.2.3. Doppelhäuser sind in einheitlicher Gebäudehöhe zu errichten. Bei Anbau an eine bestehende Doppelhaushälfte ist die Gebäudehöhe des vorhandenen Gebäudes zu übernehmen.

## **5. Garagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO**

- 5.1. Garagen, Carports und Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Davon ausgenommen sind Garagen, Carports und Stellplätze, die zwischen Baugrenze und seitlicher Grundstücksgrenze errichtet werden. Dabei dürfen Garagen und Carports die hintere Baugrenze um maximal 5,0 m überschreiten.
- 5.2. Garagen und Carports müssen im Bereich ihrer Einfahrten zur Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.
- 5.3. Im Vorgarten dürfen maximal zwei weitere Stellplätze errichtet werden. Dabei dürfen einschließlich der Zufahrten nicht mehr als zwei Drittel der Grundstücksbreite in Anspruch genommen werden. Die Fläche des Vorgartens wird bestimmt durch die Straßenbegrenzungslinie und die ihr zugewandte Baugrenze in der Gesamtbreite des Grundstücks.

## **6. Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

Davon ausgenommen sind:

- Unter der Geländeoberkante liegende Nebenanlagen
- Kinderspielanlagen
- Einfriedungen

- Nach dem Bauordnungsrecht an der Grenze zulässige Gebäude, die als Gewächshaus oder zu Abstellzwecken genutzt werden, wenn diese außerhalb der Vorgärten errichtet werden und die hintere Baugrenze um nicht mehr als 5,0 m überschritten wird
- Gartenlauben und Gewächshäuser außerhalb des Vorgartens bis zu einer Größe von maximal 30 cbm umbauten Raum und einer lichten Höhe von maximal 3,00 m, gemessen zwischen Geländeoberkante und oberstem Dachabschluss, wenn das Grundstück mindestens 200 m<sup>2</sup> groß ist und die durch Gartenlauben und Gewächshäuser insgesamt überbaute Fläche 4 % der Grundstücksgröße nicht überschreitet.

## 7. Lärmschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

### Schutz gegen Straßenverkehrslärm

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w, ges}$  gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w, ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und der maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der nachfolgenden Tabelle.

<b>Anforderungen gemäß DIN 4109 (2018-01)</b>	<b>Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches</b>	<b>Für Büroräume und Ähnliches</b>
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w, ges}$ in dB	$L_a - 30$	$L_a - 35$

Der maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a$  ist in der Planurkunde geschossweise durch Linien mit beigefügten dB(A)-Angaben, getrennt nach Anforderungen für die 1. Obergeschosse und die 2. Obergeschosse dargestellt. Für die Erdgeschosse sind keine Anforderungen zu stellen. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß ergibt sich aus der Subtraktion des Raumnutzungswerts vom in der Plankarte ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegel-Wert.

Ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von  $L_a = 60$  dB(A) und höher sind für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume (ruhebedürftige Schlafräume und Kinderzimmer), die ausschließlich Fenster auf lärmzugewandten Gebäudeseiten aufweisen, zusätzlich schallgedämmte und motorbetriebene Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern die Raumlüftung gewährleisten.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden, soweit gutachterlich nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel  $L_a$  nach DIN 4109-2 (2018-01) vorliegt.

## 8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB

Innerhalb der in der Änderung des Bebauungsplans zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist eine frei wachsende mind. 5-reihige Hecke mit standortgerechten und fruchttragenden Laubgehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Hierzu sind überwiegend heimische Gehölzarten wie Weißdorn, Schlehe, Vogelkirsche, Hasel, Holunder, Johannisbeere etc. zu verwenden.

## **II. Festsetzung nach Landesrecht**

### **1. Beseitigung von Niederschlagswasser**

Das auf den privaten Grundstücken im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist im Sinne des § 44 Landeswassergesetz (LWG) vor Ort zu versickern oder zu verrieseln.

Die Beseitigungspflicht für das Niederschlagswasser obliegt den Nutzungsberechtigten des Grundstücks, auf dem es anfällt.

## **III. Nachrichtliche Übernahmen**

### **1. Gesetzlich geschützter Landschaftsbestandteil**

Eine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung oder Zerstörung des sich westlich an den räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans anschließenden gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteils GGL 2.6.102 (als Feldgehölz bepflanzte Wallanlage entlang der Bundesstraße) ist gemäß § 39 Abs. 2 LNatSchG NRW verboten. Dazu können auch Beschädigungen z. B. von Wurzeln in Folge von Bodenarbeiten auf den angrenzenden Baugrundstücken zählen. Bodenarbeiten, Mindestabstände zu den vorhandenen Gehölzen sowie Schutzmaßnahmen sind im Rahmen von Bautätigkeiten entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten bzw. durchzuführen (u. a. DIN 18915, DIN 18920).

## **IV. Hinweise**

### **1. Gestaltungsvorschriften**

Das Bebauungsplangebiet liegt im Geltungsbereich einer Satzung über örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) nach dem Bauordnungsrecht.

### **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 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. Die Bedeutungskategorien für Bauwerke und die entsprechenden Bedeutungshinweise sind zu beachten. Die Anwendungsteile von DIN EN 1998 „Eurocode 8: Auslegung von Bauwerken gegen Erdbeben“, die nicht durch die DIN 4149 abgedeckt sind (insbesondere Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“), sind als Stand der Technik zu berücksichtigen.

3. 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.

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 Kampfmittelfunds 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. Anbaubeschränkungszone

In der als nachrichtliche Übernahme in der Änderung des Bebauungsplans eingezeichneten Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) der Bundesstraße 221, Abschnittsnummer 36,

- a) dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
- b) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.
- c) bedürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Bundesstraße einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.

6. Grundwassermessstelle

Die als nachrichtliche Übernahme in der Änderung des Bebauungsplans mit ihrer ungefähren Lage eingezeichnete Grundwassermessstelle Nr. 081160811 „Angenthoer 1 Kreuz“ ist zu erhalten. Sofern die geplante bauliche und sonstige Nutzung des betroffenen Grundstücks einen Rückbau erforderlich macht, ist dieser nur in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde zulässig.

Inaktive Grundwassermessstellen, die nicht zurückgebaut und verfüllt worden sind, können die Tragfähigkeit des Untergrunds beeinflussen. Daher ist in einem Umkreis von 200 m vor dem Beginn von Baumaßnahmen der Eigentümer der Grundwassermessstelle zu kontaktieren. Dies betrifft den gesamten räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans.

7. Grundwasserabsenkungen

Durch Sumpfungsmaßnahmen des lokalen Braunkohlenbergbaus ist der Planbereich von Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände ist in den nächsten Jahren nicht auszuschließen. Im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau, sowie bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind Bodenbewegungen möglich.

8. Artenschutz

Die bestehende Feldgehölzhecke (geschützter Landschaftsbestandteil) westlich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist zu erhalten. Dies ist auch bei der Nutzung der angrenzenden Baugrundstücke zu berücksichtigen.

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

Bei der Planung der Neubauten sollten die Möglichkeiten, künstliche Quartiere für Fledermäuse und Vögel direkt in das Mauerwerk oder die Wärmedämmung zu integrieren, Berücksichtigung finden. Ebenso sollten die Möglichkeiten, künstliche Quartiere für Fledermäuse auf der in der Änderung des Bebauungsplans zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ anzubringen, Berücksichtigung finden.

9. Außerkräftreten von Vorschriften

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Bra/5 b „Angenthoer Süd“. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Bra/5 b „Angenthoer Süd“, 9. Änderung, verliert dieser seine Rechtskraft. Die bisherigen Festsetzungen werden durch die neuen Festsetzungen vollständig ersetzt.