

# Bebauungsplan

## Bra/32 „Am Haus St. Franziskus“

### 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**

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

##### 2 Stellplätze und Garagen

**gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO**

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

##### 3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

**gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und b) BauGB**

###### 3.1 Landschaftliche Einbindung der öffentlichen Parkfläche

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“, die an die Straße Mevissenfeld angrenzt, sind insgesamt 3 Stück Laubbaumhochstämme sowie eine Schnitthecke fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Pflanzung der Bäume werden standortgerechte, großkronige, hochstämmige Alleelaubbäume vorgesehen; zu verwendende Gehölzarten und Mindestpflanzqualitäten ergeben sich nach Pflanzliste 1. Je Baum ist eine offene Pflanzfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> vorzusehen.

Die Hecke ist ca. 1,0 m breit, zweireihig versetzt an den Rändern der Parkplatzreihe auf einer Länge von mind. 48 m zu pflanzen. Zu verwendende Gehölzarten und Mindestpflanzqualitäten ergeben sich nach Pflanzliste 2. Die Hecke wird mit einer endgültigen Höhe von mindestens 1,2 bis maximal 2,0 m festgesetzt.

Pflanzliste 1: Die Baumpflanzungen sollten mit nur einer der folgenden Baumarten I. Ordnung in der Qualität Alleebaumhochstamm, 3 x v., mDB, StU 18–20, (entspr. den FLL

Gütebestimmungen für Baumschulgehölze) ausgeführt werden:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche

Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche

Pflanzliste 2: Die Pflanzungen sollten mit nur einer der folgenden Gehölzarten in der Qualität Heckenpflanzen o. B., 3j. v. (1+2) 100–125, (entspr. den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulgehölze), mind. 3 Stück/m<sup>2</sup>, ausgeführt werden:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche

### **3.2 Ergänzung der Baumreihe am südlichen Rand der Straße „Mevissefeld“**

In Ergänzung der vorhandenen Baumreihe am südlichen Rand der Straße „Mevissefeld“ sind 4 Stück Laubbaumhochstämme in den bestehenden Lücken der Baumreihe fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung werden standortgerechte, großkronige, hochstämmige Alleelaubbäume vorgesehen; zu verwendende Gehölzarten und Mindestpflanzqualitäten ergeben sich nach Pflanzliste 3.

Pflanzliste 3: Die Baumpflanzungen sollen nur mit der folgenden Baumart in der Qualität Alleebaumhochstamm, mind. 3 x v., mDB, StU 20–25, (entspr. den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulgehölze) ausgeführt werden:

Castanea sativa	Esskastanie
-----------------	-------------

### **3.3 Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen Brache und des vorhandenen mehrreihigen Gehölzstreifens**

Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzte Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Fläche vorhandene Gehölzstrukturen sind zu erhalten und in die Gestaltung zu integrieren. Eine Gehölzentwicklung über natürliche Sukzession ist zuzulassen, sodass ein Gehölzanteil > 50 % erreicht wird. Pflegemaßnahmen sind nur im Sinne der Verkehrssicherungspflicht zulässig.

## **II. Hinweise**

### **1. Freihaltebereich**

Innerhalb des im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellten Freihaltebereiches (Überhangstreifen), der an die öffentliche Wendeanlage angrenzt, dürfen keine Bepflanzungen oder Einfriedungen vorgenommen bzw. keine Hindernisse aufgestellt werden.

### **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. Bodendenkmalschutz**

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 nach derzeitigem Kenntnisstand 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. Kompensationsmaßnahmen**

Das auf Grundlage der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zu diesem Bebauungsplan ermittelte Defizit von 14.930 ökologischen Wertepunkten durch folgende Maßnahme der Burggemeinde Brüggen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu kompensieren:

Die Burggemeinde Brüggen beabsichtigt, eine aktuell landwirtschaftlich genutzte Fläche am Borner See ökologisch aufzuwerten. Das errechnete Kompensationsdefizit aus dem Bauleitplanverfahren wird auf dieser Fläche ausgeglichen und der zu erwartende, verbleibende Überschuss dann einem gemeindlichen Ökopunktekonto gutgeschrieben werden.

Lage/Flächenbezeichnung: Gemarkung Brüggen, Flur 30, Flurstücke 35, 108, 107 und 134

Größe: 19.364 m<sup>2</sup>

Beabsichtigte Nutzung: Offenlandbiotop, vor allem Feuchtgrünland, Röhrichte und Seggenwiesen

Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme: Sofort mit Rechtskraft des Bebauungsplans bzw. noch im Jahr 2019

Maßnahmenumfang: 14.930 Biotopwertpunkte

### **6. Artenschutz**

6.1 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).

6.2 Die Fällung von Höhlenbäumen ist in einer frostfreien Periode außerhalb der Brut- und Setzzeiten nach vorheriger (ggf. endoskopischer) Kontrolle der Baumhöhlen auf Fledermausbesatz durchzuführen. Grundsätzlich ist bei der Fällung von Höhlenbäumen eine ökologische Begleitung der Arbeiten durch einen Fachgutachter empfehlenswert.

6.3 Der Fund von Fledermausquartieren ist in jedem Falle 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 oder verletzte Fledermäuse sind der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.

6.4 Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde durch das fachgerechte Anbringen geeigneter Fledermauskästen an geeigneter Stelle (mit räumlichem Bezug zum Eingriff) in ausreichender Anzahl auszugleichen (zzgl. jeweils eines Ablenkungskastens für Höhlenbrüter, wie z. B. Meisen).

## **7. Grundwasser**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist von Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlentagebergbaus betroffen. Im Zuge dessen kann es zu Beeinflussungen des Grundwasserstandes und hierdurch bedingte Bodenbewegungen kommen.

## **8. Außerkrafttreten von Vorschriften**

Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bra/5d „Angenthoer Nord – am Haus Schleveringhoven“. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Bra/32 „Am Haus St. Franziskus“ verliert dieser seine Rechtskraft. Die bisherigen Festsetzungen werden durch die neuen Festsetzungen vollständig ersetzt.

## **9. Antragserfordernis für Eingriffe in gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile**

Der im Bebauungsplan vorgesehene Eingriff in die nach § 39 Landesnaturschutzgesetz NRW geschützte Baumreihe entlang der Straße Mevissenfeld macht einen Antrag auf Befreiung bei der unteren Naturschutzbehörde erforderlich.