

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO
1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässige Ausnahmen Nr. 4, Gartenbetriebe und Nr. 5 „Tankstellen“ nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

3.3 Die festgesetzten maximalen Wand (WH)-, First (FH)- und Gebäudenhöhen (GH) in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 beziehen sich auf die mittlere Höhe in m ü. NN der zugewiesenen Erschließungsstraße (Planstraße) an der Straßenbegrenzungslinie. Bei Einzelhäusern und Hausgruppen gemessen in Höhe des Hauseinganges - bei mehreren Hauseingängen in Höhe der straßenseitigen Gebäudemitte - bei Doppelhäusern gemessen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze. Grenzen Grundstücke mehrere Straßenschritte (Planstraße) an, ist der Straßenschnitt maßgeblich, über den der Flächengang erschlossen wird. Die mittlere Bezugshöhe in m ü. NN ist über Interpolation der Bezugspunkte zu ermitteln. Die Bezugspunkte der Planstraße sind gemäß Ausbauplanung in m ü. NN in der Planzeichnung gekennzeichnet.

5. Stellplätze, Garagen und Carports gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO
5.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen Stellplätze außerhalb der überbauten Grundstückfläche nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze errichtet werden. Die Herstellung von Garagen und Carports ist grundsätzlich unzulässig.
5.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 4 dürfen Stellplätze, Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) außerhalb der überbauten Grundstückfläche nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen errichtet werden.

7. Lärmschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
7.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Einrichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden mit Fassaden in den zugewiesenen Lärmpegelbereichen III - V die Außenbauteile (Fassaden, Dach, einschließl. Fenster) von nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen mindestens die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß (R'w) des Außenbauteils in dB) gemäß den ermittelten und in der Planzeichnung ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 Ausgabe Juli 2016 - Schalldchutz im Hochbau erreicht werden. Die ausgewiesenen Lärmpegelbereiche erfordern nach Tabelle 8 der DIN 4109 Ausgabe die in der Tabelle aufgeführten erforderlichen Schalldämm-Maße:

Table with 4 columns: Lärmpegelbereich, Mischpegelbereich, Außenbauteil in Lärmpegelbereich, Außenbauteil in Mischpegelbereich. Rows I, II, III, IV, V.

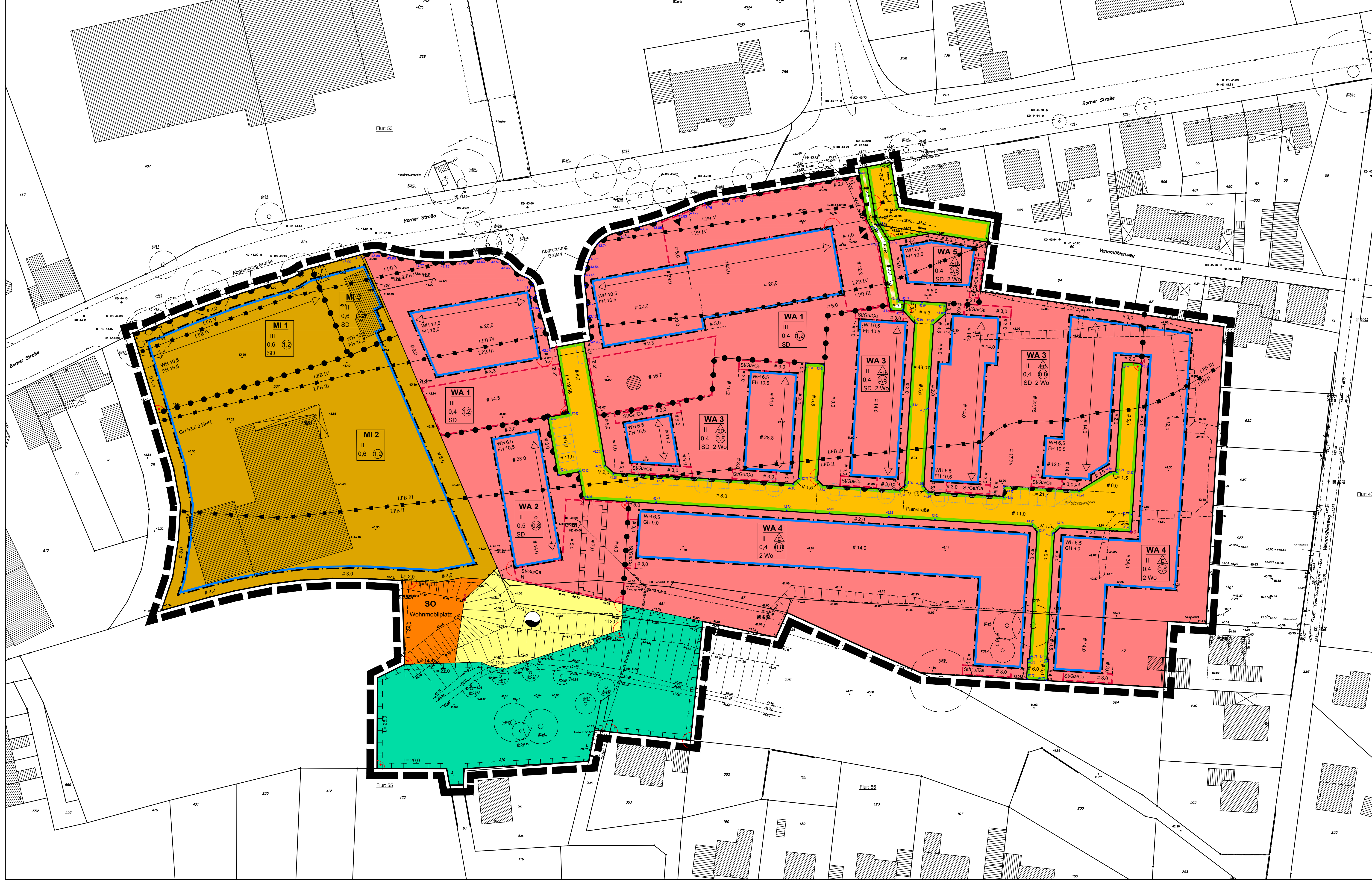
9. Externe Ausweichfläche gemäß § 9 Abs. 1a BauGB
Das verbleibende Kompensationsdefizit von 4.494 Wertpunkten wird durch Abbuchung vom Okokonto der Burggemeinde Brüggemünd vermindert. Die Kompensationsmaßnahme des Okokontos ist die Aufwertung einer städtebaulich genutzten Fläche (Anpflanzung von Laubbäumen mit dem Entwicklungsziel Laubbäume) auf Flächen im Gebiet der Burggemeinde Brüggemünd, Gemarkung Brüggemünd, Flur 9, Flurstück 52 (teilweise). Eigentümer ist die Burggemeinde Brüggemünd.

10. Höhenlage gemäß § 9 Abs. 3 BauGB
Höhenlage des Geländes der privaten Grundstückflächen ist jeweils die Höhe der angrenzenden Planstraße an der Straßenbegrenzungslinie. Zwischen zwei Punkten ist die Bezugshöhe über Interpolation zu ermitteln. Die Bezugspunkte entsprechen den geplanten Ausbauten in Meter ü. NN der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen. Sie sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

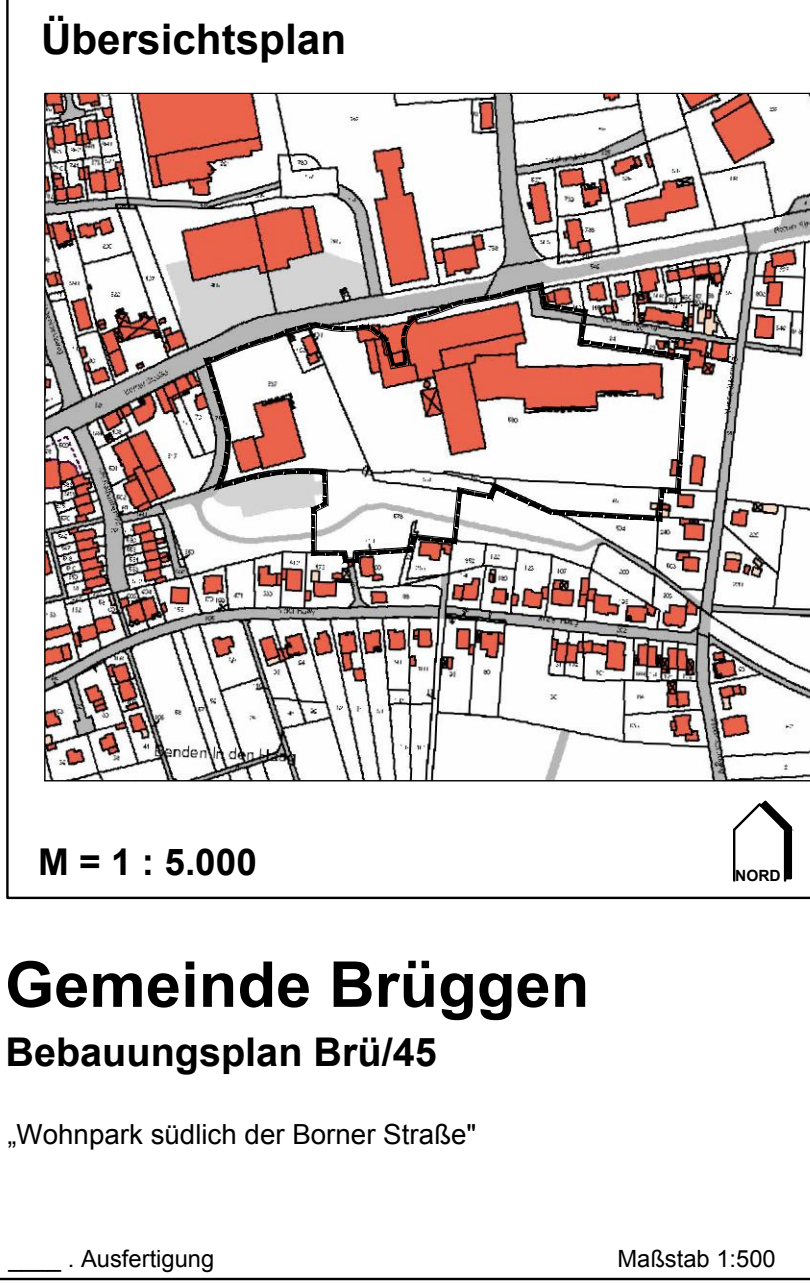
II. Hinweise
1. Gestaltungsvorschriften
Das Bebauungsgebiet liegt im Geltungsbereich einer Satzung über örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) nach dem Bauordnungsgesetz.
2. Erdbebenzone
Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Karte zu DIN 4140 Bauten in dichtem Erdbebengebiet - Fassung April 2005) befindet sich das Gebiet in Erdbebenzone 1 in der Untergrundklasse II.

RECHTSGRUNDLAGEN
§§ 11 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 (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 (Planinhaltsverordnung) vom 14. Juni 1994 (GV. Nr. 5/94) in der derzeit gültigen Fassung.

BRÜGGEMÜND SORTIMENTSLISTE
gemäß Gutachten zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Brüggemünd vom Oktober 2013 mit Änderungen von August 2016
zentrierrelevante Sortimente
Nahrungsgüterkonsum
Nahrung- und Genussmittel (inkl. Lebensmittel)
Handwerk, Tischwaren, Getriebe
Reformwaren
Drogenwaren (Gesundheit- und Körperpflegeartikel, Wasch- und Kosmetik)



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
MI Mischgebiete (§ 5 BauNVO)
SO Sondergebiet, das der Erholung dient Zweckbestimmung: Wohnmobilstplatz (§ 10 BauNVO)



M = 1 : 5000
Gemeinde Brüggemünd
Bebauungsplan Brü45
„Wohnpark südlich der Bormer Straße“
Ausfertigung Maßstab 1:500