



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Das Sondergebiet SO - Nahversorgung dient gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO der Unterbringung eines Lebensmittel-Discountmarktes einschließlich Bäckerei / Café mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.020 m². Als Hauptsortimente sind ausschließlich die folgenden Sortimente gemäß der Brügger Sortimentsliste der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Brüggern (GMA, Oktober 2013, geändert August 2016) zulässig.

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Getränke,
- Reformwaren,
- Drogeriewaren (Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Wasch- und Putzmittel),
- Schnitt-/ Topfpflanzen, Zimmerpflanzen,
- Tiernahrung.

Die Brügger Sortimentsliste ist auf der Planurkunde abgedruckt.

1.2 Auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche ist der Verkauf sonstiger (zentren- und nicht zentrentelevanter) Sortimente als Randsortimente sowie als Aktionswaren zulässig.

2. Zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf um die Flächen für Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,83 erhöht werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

3. Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist ein Vortreten haustechnischer Anlagen vor die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,20 m zulässig.

4. Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO

Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür festgesetzten Fläche errichtet werden.

5. Nebenanlagen gemäß § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind, mit der Ausnahme von Werbeanlagen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt auch, soweit diese nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

6. Lärmschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Eine Schallschutzwand ist gemäß dem in der Planzeichnung festgesetzten Verlauf in schallabsorbierender Weise (Schalldämmmaß mind. 25 dB(A)) zu errichten. Die Wand muss eine Höhe von mind. 53,60 m ü NHN, entsprechend 2 m über Parkplatzniveau aufweisen.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen nur bodenständige Gehölze, nämlich: Hainbuche, Buche, Traubeneiche, Vogelbeere, Winterlinde, Weißdorn, Roter Hartriegel, Feldrose, Hundsrose gepflanzt werden.

Innerhalb der Pflanzfläche ist eine Lärmschutzwand (L = x m) und eine Werbetafel zulässig.

II. Nachrichtliche Übernahmen

Gewässerschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Kaldenkirchen-Grenzwald der Stadtwerke Nettetal, Schutzzone III B. Die ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Kaldenkirchen-Grenzwald der Stadtwerke Nettetal vom 11.12.1995 ist zu beachten.

III. Hinweise

1. Bodendenkmäler

Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) ist die Entdeckung eines Bodendenkmals (kulturgegeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich der Bürgergemeinde Brüggern als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02163/5701-0) oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xant (Tel. 02801/77629-0) anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach §16 DSchG NW unverändert zu erhalten.

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.

3. Kampfmittelbeseitigung

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. Artenschutz

Umfangreiche Dachsanierungen sind zum Schutz von Fledermäusen und Gebäude bewohnenden Vogelarten grundsätzlich in einer frostfreien Periode außerhalb der Brut- und Setzzeiten (s.u.) durchgeführt werden.

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 und/oder verletzte Fledermäuse sind der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben. Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Absprache mit der zuständigen Behörde durch das Anbringen geeigneter Fledermauskästen an geeigneter Stelle (möglichst mit räumlichem Bezug zum Eingriff) in ausreichender Anzahl auszugleichen (zzgl. jeweils eines Ablenkungskastens für Hohlenbrüter, wie z.B. Meisen).

Der Gehölzbestand des Plangebietes kann verschiedenen geschützten Vogelarten geeignete Nistplätze bieten. Gleiches gilt für den Efeubewuchs der Parkplatz-Mauer. Rodungsarbeiten und Fällungen sind deshalb nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01.März bis zum 30. September dauern (vgl. § 39 (5) Nr.2 BNatSchG 2009).

5. Schallschutz

Zuluftöffnungen auf der Ostseite der Anlieferungshalle des Lebensmittel-Discountmarktes sind mit schalldämmenden Jalousien zu schließen, die ein Schalldämmmaß von mindestens R'w > 5 dB aufweisen.

6. Grundwasser

Das Plangebiet ist durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlentagebergbaus betroffen, wodurch es zu Grundwasserbeeinflussungen kommen kann.

7. Außerkrafttreten von Vorschriften

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bra/10 „Östlicher Ortskern“, 4. Änderung. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Bra/10 „Östlicher Ortskern“, 6. Änderung, verliert dieser seine Rechtskraft. Die bisherigen Festsetzungen werden durch die neuen Festsetzungen vollständig ersetzt.

RECHTSGRUNDLAGEN

- §§ 1 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 (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung.

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58) in der derzeit gültigen Fassung.

- Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV NRW S. 256) in der derzeit gültigen Fassung.

- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) in der derzeit gültigen Fassung.

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - DIN-Normen, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art - können diese beim Sachgebiet 2.2 Planung / Bauen / Technik der Bürgergemeinde Brüggern, Zimmer 305/306 (Eingang C), Klosterstraße 38, 41379 Brüggern, während der Dienststunden (montags bis freitags von 8.00 bis 12.30 Uhr und von 13.30 bis 16.00 Uhr außer freitags nachmittags) eingesehen werden.

Brügger Sortimentsliste

zentrentelevanter Sortimente	nicht zentrentelevanter Sortimente*
<p>nahversorgungsrelevant</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nahrung- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Getränke • Reformwaren • Drogeriewaren (Gesundheits- und Körperpflege, arztl. Wasch- und Putzmittel) • Schnitt-/ Topfpflanzen, Zimmerpflanzen • Antennen, Satellitenanlagen <p>zentrentelevant</p> <ul style="list-style-type: none"> • Medizintechnik, orthopädische, pharmazeutische Artikel • Bücher • Papier / Bürobedarf / Schreibwaren • Spielwaren • Bastelartikel • Bekleidung / Mische • Woll-, Kaschmere-, Handarbeiten, Stoffe • Babyartikel, Kinderspielartikel • Schuhe, Lederwaren • Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel • Heimtextilien, Gardinen und Vorhänge, Bettwäsche • Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Haushaltskeramik • Kunstgewerbe, Bilderrahmen, Antiquitäten • Uhren, Schmuck • Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u.ä. • Optik, Augenoptik • Musikinstrumente • Elektargeräte (weiße und braune Ware)** • Medien (Unterhaltungs- und Kommunikations-elektronik: Computer, Foto) • Lampen, Leuchten, Beleuchtungsgeräte • Computer, Geräte der Telekommunikation 	<ul style="list-style-type: none"> • Tiere, Zootierkäse, Tierpflegeartikel, Tiernahrung • Stein- und Backsteinwaren, Außenanlagen, Pflege und Düngemittel • Elektroartikel (gewerblicher Bedarf z. B. Kopierer, Strickleitungen, Astenverweiche) • Möbel, Küchenanrichtungen, Büromöbel • Caravans, Caravanzubehör, Gartenverlekk • Matten, Bettwaren • Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malerbedarf • Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badarmaturen und -ausstattung, Sanitär, Röhren, Rohlfäden, Gitter, Rollläden, Markisen • Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen • Bronzesteile, Metallklebzeugnisse • Babyartikel (epem, z. B. Kinderwagen, Kinderstühle) • Sportgeräte • Campingartikel • Fahrrad-, Fahrradzubehör • Kfz-, Motorzubehör • Rasenmäher • Rietartikel • Angelnartikel • Jagdartikel

VERFAHREN

Es wird bescheinigt,
1. dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (02/2015) übereinstimmt,
2. dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Essen, den 07.06.2017

gez. Arnscheidt, ObVI

Der Rat der Bürgergemeinde Brüggern stimmt am 04.07.2017 diesem Bebauungsplan mit Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Brüggern, den 21.08.2017

gez. Gellen

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 31.08.2017 in der Zeit vom 11.09.2017 bis einschließlich 11.10.2017 öffentlich ausgelegen.

Brüggern, den 16.10.2017

gez. Gellen

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO am 14.11.2017 vom Rat der Bürgergemeinde Brüggern als Satzung beschlossen.

Brüggern, den 15.11.2017

gez. Gellen

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Bürgergemeinde Brüggern vom 14.11.2017 wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht. In dieser Bekanntmachung wurde auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3 Satze 1 und 2 und Abs. 4, 215 Abs. 1 BauGB und § 7 Abs. 6 GO hingewiesen. Dieser Bebauungsplan hat am 23.11.2017 Rechtskraft erlangt.

Brüggern, den 27.11.2017

gez. Gellen

Bürgermeister

Übersichtsplan



Bürgergemeinde Brüggern
Bebauungsplan Bra /10,
6. Änderung

„Östlicher Ortskern“

_____. Ausfertigung

Maßstab: 1:500

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet - Nahversorgung (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GHmax maximale Gebäudehöhe in m über Normalhöhennull (ü. NHN)

o offene Bauweise

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

— Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

▲ Ein- und Ausfahrtbereich

▬ Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a, b BauGB)

○ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

● Erhaltung: Bäume

Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

▲▲▲ Lärmschutzwand

Sonstige Planzeichen

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)