

# **Bebauungsplan Brü/11a, 2. Änderung**

## **„Am Birnbaum“**

### **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 4,0 m überschreiten.

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

###### **3.1 Messpunkte**

**Bezugslinie:** Die Bezugslinie ist die für die Grundstückerschließung unmittelbar an die Grundstücksgrenze anschließende Oberkante Verkehrsfläche ohne Randabschluss (hier die fertig ausgebaute Roermonder Straße).

**Unterer Bezugspunkt:** Der untere Bezugspunkt für die Höhe wird von der Mitte der Gebäudebreite senkrecht auf die Bezugslinie gemessen. Bei aneinandergereihten Gebäuden gilt das für den jeweiligen Gebäudeabschnitt.

**Obere Bezugspunkte:**

**Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH)** gem. Ziffer 3.2 ist die Unterkante Sparren an der Innenseite des Außenmauerwerks, gemessen in der Mitte der der Verkehrsfläche (hier die fertig ausgebaute Roermonder Straße) zugewandten Gebäudeansicht.

**Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH)** gem. Ziffer 3.2 ist der oberste Dachabschluss, gemessen in der Mitte der der Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeansicht.

###### **3.2 Höhenmaße**

**3.2.1** Die Wandhöhe (WH) wird auf max. 4,4 m, die Gebäudehöhe (GH) auf max. 10,0 m festgesetzt.

**3.2.2** Zulässige Höhenlage der Gebäude bei versetzten Geschossen

Bei gegeneinander versetzten Gebäudeteilen können die in Ziffer 3.2.1 festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen für den höhergelegenen Gebäudeteil um max. 0,95 m erhöht

werden. Das Geschoss darf dabei nur bis zur Hälfte der Grundrissfläche versetzt werden.

### 3.2.3 Zulässige Wandhöhe bei in die Tiefe versetzten Fassaden

Werden die Fassaden um nicht mehr als 50 % ihrer Länge in die Tiefe versetzt, darf die in Ziffer 3.2.1 festgesetzte Wandhöhe für den in die Tiefe versetzten Teil der Fassade um max. 1,50 m erhöht werden.

### 3.2.4 Zulässige Höhenlage der Gebäude bei geneigten Bezugslinien bis max. 2 %

Bei geneigten Bezugslinien bildet das Mittel aus den unterschiedlichen Wand- bzw. Bauhöhen an den Gebäudeaußenkanten das Höhenmaß. Das gemittelte Höhenmaß darf die in Ziffer 3.2.1 festgesetzten Höhenmaße nicht überschreiten.

### 3.2.5 Höhenlage der Gebäude bei geneigten Bezugslinien mit mehr als 2 %

Können wegen der geneigten Bezugslinie die festgesetzten Höhenmaße gem. Ziffer 3.2.1 an einer Gebäudeseite nicht eingehalten werden, können die festgesetzten Maße an der tieferliegenden Seite um 0,95 m erhöht werden.

Der untere Bezugspunkt ergibt sich aus der Verlängerung der Gebäudekante auf die gem. Ziffer 3.1 festgestellte Bezugslinie.

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

4.1 Garagen und Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Darüber hinaus sind Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an den seitlichen Nachbargrenzen zulässig. Dabei darf die hintere Baugrenze um nicht mehr als 3,0 m überschritten werden.

4.2 Stellplätze können auch zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie eingerichtet werden, wenn nicht mehr als die Hälfte der Grundstücksbreite dafür in Anspruch genommen wird.

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

Je Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen errichtet werden.

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

6.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

6.2 Davon ausgenommen sind:

- unter der Geländeoberkante liegende Nebenanlagen,
- Kinderspielanlagen,
- Einfriedungen,
- Gebäude die zu Abstellzwecken genutzt werden, sowie Gartenlauben und Gewächshäuser 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, 5 % der Grundstücksgröße nicht überschreitet.

## II. Kennzeichnungen (textlich) gem. § 9 Abs. 5 BauGB

### 1. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB Flächen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind

#### 1.1 Erdbeben

Das gesamte Plangebiet ist der Erdbebenzone 1 und der geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen. Diese Zuordnung ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen. Die DIN 4149:2005 wurde zwar durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc.

## III. Hinweise

### 1. 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.

### 2. 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.

### 3. Artenschutz

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

2. Soweit vorhandene Höhlenbäume gefällt werden sollen, ist eine Fällung in einer frostfreien Periode außerhalb der o. g. Brut- und Setzzeiten durchzuführen. Sofern es technisch möglich ist, sind Höhlenbäume nach vorheriger endoskopischer Kontrolle zu

fällen; die Fällung von Höhlenbäumen ist durch einen ökologischen Fachgutachter (ÖBB) zu begleiten und zu dokumentieren.

3. Ein 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.

4. Ein Verlust von Fledermausquartieren ist in Absprache mit der zuständigen Behörde 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).

5. Ein Verlust potenzieller Staren-Nistplätze durch die Fällung von Höhlenbäumen kann durch die fachgerechte Anbringung von Staren-Nistkästen in ausreichender (doppelter) Anzahl an geeigneter Stelle (mit räumlichem Bezug zum Eingriff) ausgeglichen werden.

#### 4. Außerkrafttreten von Vorschriften

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Brü/11a „Am Birnbaum“ und seiner 1. vereinfachten Änderung. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Brü/11a „Am Birnbaum“, 2. Änderung, verliert dieser für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Brü/11a „Am Birnbaum“ seine Rechtskraft. Die bisherigen Festsetzungen werden durch die neuen Festsetzungen vollständig ersetzt.

#### 5. Gestaltungssatzung

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans liegt im räumlichen Geltungsbereich der Satzung der Gemeinde Brüggen über örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 BauO NW für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Brü/11 "Am Birnbaum" sowie den Bereich des Bebauungsplanes Brü/11 a "Am Birnbaum-Ost" vom 24.03.1994

#### 6. Grundwasserabsenkungen

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