



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

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

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

Baugrenze

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

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

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

Gestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

FD Flachdach
PD Pultdach

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 3,0 m überschreiten.

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

3.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA darf eine Gebäudehöhe von 4,0 m nicht überschritten werden, gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.3 und dem obersten Dachabschluss.

3.2 Bei der Errichtung von Pultdächern darf die Gebäudehöhe für die höhere Gebäudeseite um 2,5 m erhöht werden.

3.3 Unterster Bezugspunkt ist jeweils die gemittelte Höhe der Straße an der gebäudeseitigen Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie. Bei Eckgrundstücken wird diejenige Straße zugrunde gelegt, von der aus die Haupteinfriedung des Gebäudes erfolgt.

3.4 Es wird eine maximale Sockelhöhe von 0,6 m festgesetzt, gemessen zwischen dem Erdgeschossfußboden (Oberkante Kellerdecke ohne Fußbodenaufbau) und Oberkante öffentlicher Verkehrsfläche ohne Randabschluss.

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

4.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze nur zwischen Baugrenze und seitlicher Grundstücksgrenze errichtet werden. Dabei dürfen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) die hintere Baugrenze nicht überschreiten.

4.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenverkehrsfläche einhalten.

5. Nebenanlagen gemäß § 14 BauGB

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

5.2 Davon ausgenommen sind:
- unter der Geländeoberkante liegende Nebenanlagen,
- Kinderspielflächen,
- Einfriedungen,
- Gewächshäuser sowie Gartenlauben 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, 6 % der Grundstücksgröße nicht überschreitet.

II. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NW

1. Begrünung von Vorgärten

Die Vorgärten sind zu mindestens einem Drittel zu begrünen und als Grünfläche dauerhaft zu erhalten. Eine Versiegelung dieser Fläche sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial ist unzulässig. Die Fläche des Vorgartens wird bestimmt durch die Straßenbegrenzungslinie und die ihr zugewandte Baugrenze in der gesamten Breite des Grundstücks.

2. Einfriedungen

2.1 Einfriedungen in Vorgärten

Einfriedungen baulicher Art im Vorgarten dürfen eine Höhe von 0,5 m, gemessen ab Oberkante angrenzender Verkehrsfläche, nicht überschreiten. Hecken dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

2.2 Einfriedungen außerhalb der Vorgärten (Wohngärten) an Nachbargrenzen

Einfriedungen baulicher Art außerhalb der Vorgärten dürfen an den Nachbargrenzen eine Höhe von 1,8 m nicht überschreiten, gemessen ab genehmigter Geländeoberfläche.

2.3 Sonderfälle

Bei besonderen Geländebeziehungen können Ausnahmen von den Höhenmaßen zugelassen werden.

2.4 Bestandsschutz für vorhandene Einfriedungen, Trenn- und Sichtschutzwände

Von diesen Festsetzungen abweichende Einfriedungen, Trenn- und Sichtschutzwände und Hecken, die vor dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes zulässigweise errichtet worden sind, haben Bestandsschutz. Bei Neuerrichtung sind die vorstehenden Festsetzungen anzuwenden.

III. Hinweise

1. Erdbebenzone

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Karte zu DIN 4149 Bauten in deutschen Erdbebenzonen - Fassung April 2005) befindet sich das Plangebiet in Erdbebenzone 1 in der Untergrundklasse S.

2. 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 Brügggen als Untere Denkmalbehörde (Tel. 021163/5701-0) oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten (Tel. 0280177629-0) anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach §16 DSchG NW unverändert zu erhalten.

3. 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.

4. Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Brachter Wald“.

5. Nachbarrecht

Bei der Planung und Errichtung von Einfriedungen sind die aktuellen gesetzlichen Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes (NachbG NRW) zu beachten.

6. Artenschutz

Fällungen und Rodungen
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).

Abbrucharbeiten
Der Abbruch des Wohngebäudes und der Garage ist ebenfalls außerhalb der o.g. Brut- und Setzzeiten durchzuführen.
Zu Beginn der Abbrucharbeiten ist die Dachverkleidung von Hand zu entfernen. Alle Rolllädenkästen und der Traufbereich des Wohngebäudes sind von Hand zu öffnen. Sollte sich der Beginn der Abbrucharbeiten in die Brut- und Setzzeiten hinein verlagern, ist zeitnah vor Beginn der Arbeiten eine erneute Kontrolle der Gebäude durch einen ökologischen Fachgutachter durchzuführen, um eine Besiedlung durch Fledermäuse und geschützte Vogelarten auszuschließen. Die zuvor genannten Arbeiten sind in diesem Falle durch einen ökologischen Fachgutachter zu begleiten und zu dokumentieren.

Der 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.

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

Bei der Planung der Neubauten sollten die Möglichkeiten, künstliche Quartiere für Fledermäuse und Vögel direkt in das Mauerwerk oder die Wärmedämmung zu integrieren, generell Berücksichtigung finden.

7. Außerkräfttreten von Vorschriften

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes BrÜ/16 „In der Stieg“. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans BrÜ/16 „In der Stieg“, 6. Änderung, verliert dieser in dem davon betroffenen Teilbereich seine Rechtskraft. Die bisherigen Festsetzungen werden durch die neuen Festsetzungen vollständig ersetzt.

VERFAHREN

Es wird bescheinigt,
1. dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (09/2018) übereinstimmt,
2. dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Viersen, den 03.03.2020

gez. Raimund Scholl, ÖbVI

Der Rat der Burggemeinde Brügggen stimmte am 01.10.2019 diesem Bebauungsplan mit Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Brügggen, den 04.12.2019

gez. Frank Gellen
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 12.12.2019 in der Zeit vom 06.01.2020 bis einschließlich 07.02.2020 öffentlich ausgelegen.

Brügggen, den 10.02.2020

gez. Frank Gellen
Bürgermeister

Der Rat der Burggemeinde Brügggen stimmte am 10.03.2020 diesem Bebauungsplan mit Begründung zu und beschloss die erneute öffentliche Auslegung.

Brügggen, den 12.03.2020

gez. Frank Gellen
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 25.06.2020 in der Zeit vom 03.07.2020 bis einschließlich 27.07.2020 erneut öffentlich ausgelegen.

Brügggen, den 31.07.2020

gez. Frank Gellen
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO am 27.08.2020 vom Rat der Burggemeinde Brügggen als Satzung beschlossen.

Brügggen, den 14.09.2020

gez. Frank Gellen
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Burggemeinde Brügggen vom 27.08.2020 wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.10.2020 ortsüblich bekanntgemacht. In dieser Bekanntmachung wurde auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4, 215 Abs. 1 BauGB und § 7 Abs. 6 GO hingewiesen. Dieser Bebauungsplan hat am 02.10.2020 Rechtskraft erlangt.

Brügggen, den 14.10.2020

gez. Frank Gellen
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- §§ 1 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung.

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung.

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 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) vom 21. Juli 2018 (GV NRW S. 421) 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 Burggemeinde Brügggen, Zimmer 305/306 (Eingang C), Klosterstraße 38, 41379 Brügggen, 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.

Übersichtsplan



M = 1 : 5.000



Gemeinde Brügggen

Bebauungsplan BrÜ / 16

6. Änderung

„In der Stieg“

_____. Ausfertigung

Maßstab 1: 500