

# **Bebauungsplan Brü/32, 1. Änderung und Ergänzung „Heide Camp“**

## **Textteil (Rechtskraft 11.05.2017)**

---

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO**

#### **1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

Sonstiges Sondergebiet,

Zweckbestimmung: Schieß- und Bogensportzentrum

Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Schieß- und Bogensportzentrum“ sind allgemein zulässig:

- Gebäude und Anlagen für Zwecke des Schieß- und Bogensports sowie nutzungsentprechende Räume für Schulung und Verwaltung,
- der Hauptnutzung zugeordnete, untergeordnete gastronomische Einrichtungen (Imbiss, Café).

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebsleiter- und Mitarbeiterwohnungen.

#### **2. Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

In den im Bebauungsplan mit der Ordnungsziffer [A] gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind lediglich eine Umbauung mit Seitenwänden und eine Teilüberdachung, die maximal 20 % der gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche einnimmt, zulässig.

#### **3. Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

Stellplätze dürfen nur innerhalb der dafür vorgesehenen Fläche errichtet werden. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **4. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Davon ausgenommen sind:

- unter der Geländeoberkante liegende Nebenanlagen
- Kinderspielanlagen
- Anlagen zur Energieversorgung/ haustechnische Anlagen

## **5. Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

- 5.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte Pflanzfläche Nr. (1) zu mindestens 50 % flächig mit Gehölzen zu bepflanzen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Gehölze sind entsprechend nachzupflanzen.
- 5.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte Pflanzfläche Nr. (2) ist mit Gehölzen zu bepflanzen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Gehölze sind entsprechend nachzupflanzen.
- 5.3 Die in der Planzeichnung festgesetzte Pflanzfläche Nr. (3) ist als Rasenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.4 Die am südwestlichen Plangebietsrand festgesetzte Stellplatzfläche ist zu 15 % mit Ziergrün zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- 5.5 Im Plangebiet sind mindestens 3 Ersatzbäume an frei zu wählenden Stellen neu anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfallende Bäume sind entsprechend zu ersetzen.
- 5.6 Innerhalb der mit [A] gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist auf mindestens 90 % der Fläche eine Rasenfläche anzulegen.

## **6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

An den Gebäuden sind an geeigneter Stelle (für Fledermäuse frei anfliegbar) mindestens 5 Flachkästen als Sommerquartiere für Fledermäuse anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ kann auch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Herstellung einer für Fledermäuse geeigneten Fassadenverkleidung vereinbart werden. In diesem Fall ist die Untere Landschaftsbehörde im Verfahren zu beteiligen und von dort eine Zustimmung einzuholen.

## **II. Gestalterische Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW**

1. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist in einem Abstand von min. 3,0 m zur Grenze eine Wallanschüttung mit einer max. Höhe von 3,5 m über Gelände zulässig.

## **III. HINWEISE**

### **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.

### **Bodendenkmäler**

Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) ist die Entdeckung eines Bodendenkmals (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, aber auch 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.

### **Kampfmittel**

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Gründungsarbeiten Kampfmittel oder Militäreinrichtungen zutage treten können. Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), empfiehlt eine geophysikalische Untersuchung der überbaubaren Flächen und angenommenen Fundstellen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise und in Absprache mit einem Mitarbeiter des KBD mit Baubeginn durchgeführt werden. Weitere Informationen sind folgender Internetseite zu entnehmen:

[www.brd.nrw.de/ordnung\\_gefahrenabwehr/kampfmittel-beseitigung/service/index.html](http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittel-beseitigung/service/index.html)

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](mailto:poststelle@brd.nrw.de)) und die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

### **Schutz des Landschaftsbildes**

Es ist in Hinblick auf den Schutz des Landschaftsbildes mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Viersen ein Einvernehmen über die erforderlichen Pflanzmaßnahmen - insbesondere auf dem geplanten Wall und längs der nördlichen Plangebietsgrenze - herzustellen. In einem städtebaulichen Vertrag wird definiert, dass dementsprechend im Baugenehmigungsverfahren die Untere Landschaftsbehörde zu beteiligen ist.

### **Lärmschutzmaßnahmen**

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

### **Außerkräfttreten von Vorschriften**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Brü/32 „Heide Camp“. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Bra/32, 1. Änderung und Ergänzung, verliert dieser für das Plangebiet seine Rechtskraft, die bisherigen Festsetzungen werden durch die neuen Festsetzungen vollständig ersetzt.