



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 bis 21a BauNVO)

0,4 (0,8) Grundflächenzahl als Höchstmaß
II Geschossflächenzahl als Höchstmaß
II Anzahl Vollgeschosse

WH Wandhöhe als Höchstmaß in Metern über Bezugspunkt
GH Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern über Bezugspunkt

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

■ Baugrenze
○ offene Bauweise

△ ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

■ Straßenbegrenzungslinie
■ Straßenverkehrsflächen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentorgung und Abwasserbeseitigung sowie für die Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

■ Fläche für die Abwasserbeseitigung

○ Zweckbestimmung: Rückhaltung von Niederschlagswasser

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■ Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

■ Parkanlage

[1] s. Textliche Festsetzung 7.1
[2] s. Textliche Festsetzung 7.2

■ begrünter Lärmschutzwall

Sonstige Planzeichen

■ Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Gargen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

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

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

■ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen hier: Baugebiete und Grünflächen

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

■ Anbaubeschränkungszone (s. Hinweis Nr. 4)

Sonstige Signaturen

○ geplante Straßenaufteilung

z. B. 60.02

○ geplante Ausbauhöhe der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche als Ca.-Höhe in Metern ü. NHN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 6 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen
Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
Nr. 5 Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 dürfen je Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen errichtet werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 dürfen eingeschossige Wintergärten und Terrassenüberdachungen die auf den Grundstücken festgesetzten Baugrenzen einseitig um maximal 4,0 m überschreiten. Diese Regelung gilt nicht für die Grundstücksecke, von der die Hauptanbindung an die öffentliche Verkehrsfläche erfolgt. Grenzen Wintergärten oder Terrassenüberdachungen seitlich an eine öffentliche Verkehrsfläche, so ist zur Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.

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

4.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Wand (WH-) und Gebäudehöhen (GH) beziehen sich auf die gemittelte Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße) an der gebäudeseitigen Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Straßenbegrenzungslinie (Unterer Bezugspunkt), bei Einzelhäusern und Hausgruppen gemessen in Höhe des Hausenganges, bei mehreren Hausengängen in Höhe der straßenseitigen Gebäudemitte und bei Doppelhäusern gemessen an der gemeinsamen Grundstücks-grenze. Grenzen Grundstücke an mehrere Straßenabschnitte der Planstraße an, ist der Straßenabschnitt maßgeblich, über den der Hauseingang erschlossen wird.
Die mittlere Bezugshöhe in m ü. NHN ist über Interpolation der Bezugspunkte zu ermitteln. Die unteren Bezugspunkte der Planstraßen einschließlich der neu auszubauenden Straßen „Eichenweg“ sind gemäß Ausbauplanung in m ü. NHN in der Planzeichnung gekennzeichnet.

4.2 Als Wandhöhe gilt bei geneigten Dächern das Maß vom unteren Bezugspunkt (Straßenbegrenzungslinie gem. textl. Festsetzungen 4.1) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachstuhl (Planneigung, Traufseite) bei Flachdächern bis zum obersten Abschluss der Wand einschließlich Attika (oberster Gebäudeabschluss).

4.3 Als Gebäudehöhe gilt bei geneigten Dächern das Maß vom unteren Bezugspunkt (Straßenbegrenzungslinie gem. textl. Festsetzungen 4.1) bis zum obersten Dachfirst, bei Flachdächern ist die Gebäudehöhe gleichzusetzen mit der Wandhöhe.

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

5.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind Garagen, Stellplätze und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

5.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 dürfen Garagen und Carports die hintere Baugrenze um max. 3,0 m überschreiten.

5.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 müssen Garagen und Carports mindestens 5,0 m von der vorderen Grundstücks-grenze zurückspringen.

5.5 Garagen und Carports, die entlang von öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen errichtet werden, dürfen eine max. Länge von 9,0 m nicht überschreiten.

5.6 Abweichend von Nr. 5.2 sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 im Vorgarten, zusätzlich zur Garageneinfahrt, maximal zwei weitere Stellplätze zulässig. Zu berücksichtigen ist dabei eine maximale Versiegelung von insgesamt 2/3 der Vorgartenfläche. Die Fläche des Vorgartens wird bestimmt durch die Straßenbegrenzungslinie und die ihr zugewandte Baugrenze in der gesamten Breite des Grundstücks. Bei Eckgrundstücken bestimmt sich die Fläche des Vorgartens durch die Straßenbegrenzungslinie und die einer Straße zugewandte Baugrenze in der Gesamtbreite des Grundstücks.

6. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
Außerhalb der Vorgartenflächen sind davon ausgenommen:
- unter der Geländeoberkante liegende Nebenanlagen,
- Kinderspielflächen,
- Einfriedungen,
- Gewächshäuser sowie Gartenhäuser bis zu einer Größe von 30 cbm ungebauten Raum und einer lichten Höhe von maximal 3,0 m, gemessen zwischen Geländeoberkante und oberstem Dachabschluss, wenn diese außerhalb der Vorgärten errichtet werden, das Grundstück mindestens 200 qm groß ist und die Fläche, die durch diese Nebenanlagen insgesamt überbaut ist, 4 % der Grundstücksgröße nicht überschreitet.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7.1 Anpflanzung von Obstbäumen
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage [1]“ sind insgesamt 18 Obstbaumhochstämme fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung werden standortgerechte, hochstammige Obstbäume vorgesehen; zu verwendende Gehölzarten und Mindestpflanz-qualitäten ergeben sich nach Pflanzliste 1. Darüber hinaus können weitere Sorten verwendet werden (vgl. Obsthochstämme des Kreises Viersen).
Pflanzabstand mit Abständen untereinander von ca. 8 - 10 m; bei der Pflanzung sind die anerkannten Regeln der Technik und hier insbesondere die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen zu beachten. Es ist die DIN 18918 Pflanzen- und Pflanzarbeiten zu beachten. Die Obstbaumhochstämme sind durch entsprechende Erhaltungs- oder Verjüngungsschnitte zu pflegen.

Pflanzliste 1:
Obstbaumpflanzungen sind mit der Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, Stammstärke mind. 1,30m, SH mind. 10-14cm, auszuführen (entsp. den FLL-Gütebestimmungen für Baumschul-gelände). Krone mit durchgehendem Mitteltrieb und mindestens 3 gut ausgebildeten Seitenzweigen. Der Hochstamm ist mit Holz-pfählen aus Eiche oder anderem dauerhaftem Holz an seinem Standort zu sichern. Bei Vorkommen von Wühlmäusen ist zusätzlich ein Wühlmäuseauschutz aus unverzinktem Draht um den Wurzelballen anzubringen.

Es sind Obstarten und -sorten zu verwenden, die den traditionellen Belangen der Kulturlandschaft entsprechen.
Apfel 'Cox Orange' Apfel 'Rhein, Bohnapfel' Apfel 'Goldparmäne' Apfel 'Wintergockenapfel' Apfel 'Jakob Leibel' Birne 'Gellers Butterbirne' Apfel 'James Grieve' Birne 'Köstliche von Chaux' Apfel 'James Grieve'

7.2 Entwicklung einer extensiv gepflegten Wiese
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage [2]“ erfolgt die Herrichtung der Fläche durch Ansaat mit einer auf den Standort abgestimmten Saatgutmischung aus gebietsheimischem Saatgut (sog. Regiosaatgut) eine Umwandlung der Fläche in Dauergrünland. Nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahmen und entsprechender Triftfestigkeit der Ansaat-flächen ist die Fläche als extensives Mähgrünland zu nutzen. Durch 2 - 4-malige Mahd/Jahr in den ersten fünf Jahren ist die Fläche auszuhägen. Das Mähgut ist jeweils aufzunehmen und abzuführen. Pflegemaßnahmen wie Schleppen und Walzen sind zu unterlassen. Nach den ersten fünf Jahren ist eine extensive Nutzung durch zweimalige Mahd/Jahr möglich (Mahdzeitpunkt ist nach von 30.06. bis 30.07.; 2. Mahd von 01.10. bis 30.10. eines Jahres). Nach der Mahd sollte das Mähgut noch einige Zeit auf den Flächen verbleiben, um das Abwandern von Tieren zu ermöglichen. Der Einsatz von Düngemitteln und PSM soll unterbleiben.

7.3 Erhaltung von Gehölzpflanzungen
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Begrünter Lärmschutzwall“ ist die vorhandene Bepflanzung aus mehrreihige, geschlossene Gehölzpflanzung inklusive einzelner Uferhüter und der vorhandenen Saumstrukturen auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und im Falle des (natürlichen) Abganges gleichzeit zu ersetzen (s.u.).
Bei notwendigen Ersatzpflanzungen werden für die Pflanzung standortgerechte, gebietsheimische Laubgehölze als Sträucher bzw. Heister festgesetzt; zu verwendende Gehölzarten und Mindestpflanz-qualitäten ergeben sich nach Pflanzliste 2. Pflanzabstand ca. 1,50 x 1,50m. Pflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 5-10 Stück. Im Gehölzsaum hat keine Ansaat zu erfolgen, um die natürliche Sukzession zu fördern.

Pflanzliste 2:
Die Gehölzpflanzungen sind insbesondere mit folgenden Gehölzarten im Pflanzabstand ca. 1,50 x 1,50m bzw. bei Heistern auch 1,50 x 2,00m auszuführen (es sind das Gesetz über festliches Saat- und Pflanzgut sowie das Bundesnaturschutzgesetz zu beachten). Die Mischung der Pflanzungen soll truppweise erfolgen:
Cornus sanguinea Roter Hainthorn
Mindestqualität: 1/2 80-120 oder vergleichbar
Lonicera xylosteum Heckenkirchse
Mindestqualität: 1/2 80-120 oder vergleichbar
Prunus spinosa Schlehe
Mindestqualität: 1/2 80-120 oder vergleichbar
Rhamnus frangula Faulbaum
Mindestqualität: 1/2 80-120 oder vergleichbar
Hedera helix Efeu
Mindestqualität: 1/2 80-120 oder vergleichbar
Sambucus racemosa Roter Holunder
Mindestqualität: 1/2 80-120 oder vergleichbar
Acer campestre Feldahorn
Mindestqualität: Hei: 150-200 oder vergleichbar
Carpinus betulus Hainbuche
Mindestqualität: Hei: 150-200 oder vergleichbar
Quercus robur Stieleiche
Mindestqualität: Hei: 150-200 oder vergleichbar

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

8.1 Entlang der Bundesstraße L 373 (Swaimener Straße) ist der, in dem im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Bereich, bereits hergestellte Lärmschutzwälle in einer Höhe von mindestens 4,0 m über Straßeniveau dauerhaft zu erhalten. Bezugs-punkt ist die jeweilige Höhe des ausgebauten Fahrbahnrandes der Bundesstraße L 373.

8.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 oberhalb des 1. Obergeschosses Außenbalustraden von Wohnnutzungen nicht zulässig.

II. Hinweise

1. Erdbebenzone
Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesamt für Naturgefahren, Bonn, Stand 2004, befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 1 in der Untergrundklasse S. Die zu beachtenden bautechnischen Maßnahmen sind in der DIN 4149 aufgeführt. Hierbei ist folgendes zu beachten:
• Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt wer-den, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützwerke und geotechnische Aspekte“.
• Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149/2005 bzw. Bedeutungskategorie der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungskategorie wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. große Wohnanlagen etc.

2. Bodendenkmäler
Aufgrund vermuteter Bodendenkmäler wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine archäologische Sachverhaltsuntersuchung durchgeführt. Dabei wurden archäologische Befunde und Funde eines mittelalterlichen Graberfeldes dokumentiert. Gemäß des Beschlusses der Burggemeinde Brügg vom 04.06.2020 erfolgen in Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn durch die Burggemeinde Brügg vor Beginn weiterer Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes zunächst weitergehende archäologische Erkundungen des Bodendenkmals „Metallzeitliches Graberfeld Eichenweg“ mit dem Ziel einer vollständigen Untersu-chung, Bergung und Dokumentation der dabei auftretenden Befunde und Funde. Damit kann den denkmalrechtlichen Belangen vollständig Rechnung getragen werden.
Grundsätzlich können beim Vollzug der Bauleitplanung in weiteren Bereichen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher unbekannt Bodendenkmal-denkmäler entdeckt werden. Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) ist die Entdeckung eines Bodendenkmals (kulturgeschichtliche Bodende-funde, Mauern, Einzelzelle, aber auch Verfübrungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich der Burggemeinde Brügg als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02163/6701-0) oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten (Tel. 0281/7620-0) 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), Mühlheimer Weg 51, 40472 Düsseldorf, Tel. 0211/4750, Fax 0211/475 90 75 oder Email: poststelle@kbrd.nrw.de) und die nächst-gelegene Polizeistation unverzüglich zu verständigen.

4. Anbaubeschränkungszone
In der im Bebauungsplan eingezeichneten Anbaubeschränkungs-zone gemäß § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) der Landesstraße 373
a) dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
b) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzusichern, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.

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 (Planzeichungsverordnung 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 21.07. 2018 (GV. NRW, S. 421) in der derzeit gültigen Fassung.
- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) 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 Brügg, Zimmer 305/306 (Eingang C), Klosterstraße 38, 41379 Brügg, während der Planstunden (montags bis freitags von 8.00 bis 12.30 Uhr und von 13.30 bis 16.00 Uhr außer freitags nachmittags) eingesehen werden.

VERFAHREN

Es wird beschließtigt:

- das die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (06/2016) übereinstimmt, 2. dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

gez. Viersen, den 09.06.2020
Raimund Schol, DVV

Der Rat der Burggemeinde Brügg stimmte am 18.06.2020 diesem Bebauungsplan mit Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
Brügg, den 19.06.2020

gez. Frank Gellen
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 25.06.2020 in der Zeit vom 03.07.2020 bis einschließlich 07.08.2020 öffentlich ausliegen.
Brügg, den 10.08.2020

Der Rat der Burggemeinde Brügg stimmte am 25.06.2020 in der Zeit vom 03.07.2020 bis einschließlich 07.08.2020 diesem Bebauungsplan mit Begründung zu und beschloss die erneute öffentliche Auslegung.
Brügg, den 10.08.2020

Der Rat der Burggemeinde Brügg stimmte am 27.08.2020 in der Zeit vom 27.08.2020 bis einschließlich 10.09.2020 diesem Bebauungsplan mit Begründung zu und beschloss die erneute öffentliche Auslegung.
Brügg, den 27.08.2020

Der Rat der Burggemeinde Brügg stimmte am 27.08.2020 in der Zeit vom 27.08.2020 bis einschließlich 10.09.2020 diesem Bebauungsplan mit Begründung zu und beschloss die erneute öffentliche Auslegung.
Brügg, den 27.08.2020

Der Rat der Burggemeinde Brügg stimmte am 16.10.2020 in der Zeit vom 16.10.2020 bis einschließlich 30.10.2020 diesem Bebauungsplan mit Begründung zu und beschloss die erneute öffentliche Auslegung.
Brügg, den 22.10.2020

gez. Frank Gellen
Bürgermeister

Übersichtsplan

M = 1 : 5.000

Burggemeinde Brügg
Bebauungsplan BrÜ/39,
„Am Eichenweg“

— Ausfertigung

Maßstab 1:500