

Bebauungsplan Brü/39 „Am Eichenweg“

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 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 Wohngebiet 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 Grundstücksseite, 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 Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie (Unterer Bezugspunkt), bei Einzelhäusern und Hausgruppen gemessen in Höhe

des Hauseinganges, bei mehreren Hauseingängen in Höhe der straßenseitigen Gebäudemitte und bei Doppelhäusern gemessen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze. 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 Straße „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 Dachhaut (Pfannenlage, Traufseite) und 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 Grundstücksgrenze 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,
- Kinderspielanlagen,
- Einfriedungen,
- Gewächshäuser sowie Gartenhäuser bis zu einer Größe von 30 cbm umbauten 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, hochstämmige Obstbäume vorgesehen; zu verwendende Gehölzarten und Mindestpflanzqualitäten ergeben sich nach Pflanzliste 1. Darüber hinaus können weitere Sorten verwendet werden (vgl. Obstgehölzliste des Kreises Viersen).

Pflanzabstand mit Abständen untereinander von ca. 8 - 10m; bei der Pflanzung sind die anerkannten Regeln der Technik und hier insbesondere die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen zu beachten. Es ist die DIN 18916 Pflanzen und Pflanzarbeiten zu beachten.

Die Obstbaumhochstämme sind durch entsprechende Erhaltungs- oder Verjüngungsschnitte zu pflegen.

Pflanzliste 1:

Obstbaumpflanzungen sind mit der Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, Stammlänge mind. 1,80m, StU mind. 10-14cm, auszuführen (entspr. den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulgehölze). Krone mit durchgehendem Mitteltrieb und mindestens 3 gut ausgebildeten Seitenzweigen. Der Hochstamm ist mit Holzpfählen aus Eiche oder anderem dauerhaften Holz an seinem Standort zu sichern. Bei Vorkommen von Wühlmäusen ist zusätzlich ein Wühlmausschutz 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 'Winterglockenapfel'
Apfel 'Jakob Lebel'	Birne 'Gellerts Butterbirne'
Apfel 'James Grieve'	Birne 'Köstliche von Charneux'

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 Durchführung der Entwicklungsmaßnahmen und entsprechender Trittfestigkeit der Ansaatflächen ist die Fläche als extensives Mähgrünland zu nutzen.

Durch 2 – 4-malige Mahd/Jahr in den ersten fünf Jahren ist die Fläche auszuhagern. Das Mähgut ist jeweils aufzunehmen und abzufahren. Pflegemaßnahmen wie Schleppen und Walzen sind zu unterlassen. Nach den ersten fünf Jahren ist eine extensive Nutzung durch zweimalige Mahd/Jahr möglich (Mähzeitpunkt 1. Mahd vom 30.06. bis 30.07.; 2. Mahd vom 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 als mehrreihige, geschlossene Gehölzpflanzung inklusive einzelner Überhälter und der vorhandenen Saumstrukturen auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und im Falle des (natürlichen) Abganges gleichartig zu ersetzen (s.u.).

Bei notwendigen Ersatzpflanzungen werden für die Pflanzung standortgerechte, gebietsheimische Laubgehölze als Sträucher bzw. Heister festgesetzt; zu verwendende Gehölzarten und Mindestpflanzqualitäten 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 forstliches Saat- und Pflanzgut sowie das Bundesnaturschutzgesetz zu beachten). Die Mischung der Pflanzen soll truppweise erfolgen:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Mindestqualität: 1/2 80-120 oder vergleichbar
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	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
Rosa canina	Hundsrose	Mindestqualität: 1/2 80-120 oder vergleichbar
Sambucus racemosa	Roter Holunder	Mindestqualität: 1/2 80-120 oder vergleichbar
Acer campestre	Feldahorn	Mindestqualität: IHei. 150-200 oder vergleichbar
Carpinus betulus	Hainbuche	Mindestqualität: IHei. 150-200 oder vergleichbar
Quercus robur	Stieleiche	Mindestqualität: IHei. 150-200 oder vergleichbar

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

- 8.1 Entlang der Bundesstraße L 373 (Swalmener Straße) ist der, in dem im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Bereich, bereits hergestellte Lärmschutzwall in einer Höhe von mindestens 4,0 m über Straßenniveau dauerhaft zu erhalten. Bezugspunkt 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 Aufenthaltsräume von Wohnnutzungen nicht zulässig.

II. 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 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. Hierbei ist folgendes zu beachten:

- Anwendungsteile von DIN EN 1998, 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 jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. große Wohnanlagen etc.

2. Bodendenkmäler

Aufgrund vermuteter Bodendenkmäler wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine archäologische Sachverhaltsermittlung durchgeführt. Dabei wurden archäologische Befunde und Funde eines metallzeitlichen Gräberfeldes dokumentiert. Gemäß der Beschluss der Burggemeinde Brüggen vom 04.06.2020 erfolgen in Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn durch die Burggemeinde Brüggen vor Beginn weiterer Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes zunächst weitergehende archäologische Erkundungen des Bodendenkmals „Metallzeitliches Gräberfeld Eichenweg“ mit dem Ziel einer vollständigen Untersuchung, 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 unbekannte Bodenfunde/-denkmäler entdeckt werden. 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 Burggemeinde 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.

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. Anbaubeschränkungszone

In der im Bebauungsplan eingezeichneten Anbaubeschränkungszone 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 abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.

- c) bedürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Bundesstraße einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.

5. Artenschutz

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

Die Fällung von Höhlenbäumen ist in einer frostfreien Periode außerhalb der Brut- und Setzzeiten nach vorheriger (ggf. endoskopischer) Kontrolle der Baumhöhlen auf Fledermausbesatz durchzuführen. Grundsätzlich ist bei der Fällung von Höhlenbäumen eine ökologische Begleitung der Arbeiten durch einen Fachgutachter empfehlenswert.

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 oder verletzte Fledermäuse sind der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.

Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde 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).

Zum Schutz von Fledermäusen sollte im Bereich des dicht mit Gehölzen bewachsenen Walls nur eine fledermausfreundliche Beleuchtungssituation geschaffen werden (s. Anhang II - Hinweise und Empfehlungen für eine fledermausfreundliche Beleuchtung des Artenschutzgutachtens zum Bebauungsplan); im günstigsten Fall wird der Wall auch nach einer Nutzungsänderung des Plangebietes keiner direkten Beleuchtung ausgesetzt.

Die Entfernung von permanent oder zumindest langanhaltend wasserführenden Wasserkörpern ist ebenfalls in einer frostfreien Periode außerhalb der Brut- und Setzzeiten (möglichst in den Herbstmonaten) durchzuführen, um geschützte Tierarten, wie Amphibien und Libellen sowie ihre Entwicklungsstadien, nicht zu gefährden. Amphibien und Libellenlarven sind in Abstimmung mit der UNB in ein geeignetes Gewässer umzusiedeln.

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.

6. Grundwasser

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

7. Bauwerksabdichtungen

Da im Plangebiet teilweise Böden mit geringer Wasserdurchlässigkeit anstehen, sind Kellergeschosse gegen aufstauendes Sickerwasser gemäß DIN 18195-6 abzudichten oder mit WU-Beton („weiße Wanne“) auszuführen.

8. Baugrund

Baugrundeigenschaften sind objektbezogen durch den Bauherrn zu untersuchen und zu bewerten.