



PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

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

0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. GH 46,5 Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern ü. NHN (für WR 2 siehe Planeinschrieb an der Baugrenze)

z.B. TH 41,5 Traufhöhe als Höchstmaß in Metern ü. NHN (für WR 2 siehe Planeinschrieb an der Baugrenze)

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

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Landschaftliche Einbindung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a) BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft (Gewässer Nr. 8.2.1 des Schwalmverbandes (Graben südlich des Deichweges))

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grundstücksflächen für ergänzende Stellplätze und Fahrbewegungsflächen

RECHTSGRUNDLAGEN

- §§ 1 ff. des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 132) 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 – Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) in der derzeit gültigen Fassung.
- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) 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 Brüngen, Zimmer 305/306 (Eingang C), Klosterstraße 38, 41379 Brüngen, 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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1. **Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
In den reinen Wohngebieten dürfen je Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen errichtet werden.

2. **Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO**
In den reinen Wohngebieten dürfen eingeschossige Wintergärten und Terrassen-überdachungen die auf den Grundstücken festgesetzten Baugrenzen einseitig um max. 3,0 m überschreiten. Diese Regelung gilt nicht für die Grundstücksfläche, von der die Hauptanbindung an die öffentliche Verkehrsfläche erfolgt.

3. **Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO**
Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (Plananlage, Traufseite).
Als oberer Bezugspunkt der Firsthöhe gilt der Dachfirst.

4. **Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO**
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 Bauvorschriften 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. Anwendungsgelände, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauteile und geotechnische Aspekte“. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungsklassen für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungswerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc.

5. **Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO**
In dem reinen Wohngebiet WR 1 sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
Außerhalb der Vorgartentflächen sind davon ausgenommen:
• Kinderspielflächen,
• Einfriednungen,
• Gewächshäuser sowie Gartenhäuser bis zu einer Größe von 30 cbm umbauten Raum und einer lichten Höhe von maximal 3,0 m, gemeinsamer Grundriss oberer 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.

6. **Flächen für die Wasserwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB**
Südlich des Gewässerlaufs (Gewässer Nr. 8.2.1 (Graben südlich des Deichweges)) ist innerhalb der als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzten Fläche ein 5 m breiter Gewässer- randstreifen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 7.2. herzustellen.

7. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB**
Landschaftliche Einbindung der neuen Wohnbauflächen durch Anlage einer geschlossenen, flächigen Gehölzpflanzung.
Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist mit Laubgehölzen mit dem Entwicklungsziel Feldgehölz zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung werden standortgerechte, heimische Laubgehölze als Sträucher bzw. Heister festgesetzt, zu verwendende Gehölzarten und Mindestqualitäten ergeben sich nach der nachstehenden Pflanzliste 1 bzw. Pflanzliste 2. Die Pflanzung ist gestuft anzulegen, d.h. zu den Rändern hin ist ein Gehölzsaum vorzusehen. Zur Mitte hin sind Baumarten der Pflanzliste 2 zu verwenden. Pflanzabstand ca. 1,50 x 1,50 m bzw. bei Heistern auch 1,50 x 2,00 m. Pflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 5-10 Stück. Der Anteil der Heister soll 20% nicht unterschreiten.

8. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
Landschaftliche Einbindung der neuen Wohnbauflächen durch Anlage einer geschlossenen, flächigen Gehölzpflanzung.
Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist mit Laubgehölzen mit dem Entwicklungsziel Feldgehölz zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung werden standortgerechte, heimische Laubgehölze als Sträucher bzw. Heister festgesetzt, zu verwendende Gehölzarten und Mindestqualitäten ergeben sich nach der nachstehenden Pflanzliste 1 bzw. Pflanzliste 2. Die Pflanzung ist gestuft anzulegen, d.h. zu den Rändern hin ist ein Gehölzsaum vorzusehen. Zur Mitte hin sind Baumarten der Pflanzliste 2 zu verwenden. Pflanzabstand ca. 1,50 x 1,50 m bzw. bei Heistern auch 1,50 x 2,00 m. Pflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 5-10 Stück. Der Anteil der Heister soll 20% nicht unterschreiten.

9. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
Landschaftliche Einbindung der neuen Wohnbauflächen durch Anlage einer geschlossenen, flächigen Gehölzpflanzung.
Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist mit Laubgehölzen mit dem Entwicklungsziel Feldgehölz zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung werden standortgerechte, heimische Laubgehölze als Sträucher bzw. Heister festgesetzt, zu verwendende Gehölzarten und Mindestqualitäten ergeben sich nach der nachstehenden Pflanzliste 1 bzw. Pflanzliste 2. Die Pflanzung ist gestuft anzulegen, d.h. zu den Rändern hin ist ein Gehölzsaum vorzusehen. Zur Mitte hin sind Baumarten der Pflanzliste 2 zu verwenden. Pflanzabstand ca. 1,50 x 1,50 m bzw. bei Heistern auch 1,50 x 2,00 m. Pflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 5-10 Stück. Der Anteil der Heister soll 20% nicht unterschreiten.

10. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
Landschaftliche Einbindung der neuen Wohnbauflächen durch Anlage einer geschlossenen, flächigen Gehölzpflanzung.
Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist mit Laubgehölzen mit dem Entwicklungsziel Feldgehölz zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung werden standortgerechte, heimische Laubgehölze als Sträucher bzw. Heister festgesetzt, zu verwendende Gehölzarten und Mindestqualitäten ergeben sich nach der nachstehenden Pflanzliste 1 bzw. Pflanzliste 2. Die Pflanzung ist gestuft anzulegen, d.h. zu den Rändern hin ist ein Gehölzsaum vorzusehen. Zur Mitte hin sind Baumarten der Pflanzliste 2 zu verwenden. Pflanzabstand ca. 1,50 x 1,50 m bzw. bei Heistern auch 1,50 x 2,00 m. Pflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 5-10 Stück. Der Anteil der Heister soll 20% nicht unterschreiten.

11. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
Landschaftliche Einbindung der neuen Wohnbauflächen durch Anlage einer geschlossenen, flächigen Gehölzpflanzung.
Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist mit Laubgehölzen mit dem Entwicklungsziel Feldgehölz zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung werden standortgerechte, heimische Laubgehölze als Sträucher bzw. Heister festgesetzt, zu verwendende Gehölzarten und Mindestqualitäten ergeben sich nach der nachstehenden Pflanzliste 1 bzw. Pflanzliste 2. Die Pflanzung ist gestuft anzulegen, d.h. zu den Rändern hin ist ein Gehölzsaum vorzusehen. Zur Mitte hin sind Baumarten der Pflanzliste 2 zu verwenden. Pflanzabstand ca. 1,50 x 1,50 m bzw. bei Heistern auch 1,50 x 2,00 m. Pflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 5-10 Stück. Der Anteil der Heister soll 20% nicht unterschreiten.

12. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
Landschaftliche Einbindung der neuen Wohnbauflächen durch Anlage einer geschlossenen, flächigen Gehölzpflanzung.
Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist mit Laubgehölzen mit dem Entwicklungsziel Feldgehölz zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung werden standortgerechte, heimische Laubgehölze als Sträucher bzw. Heister festgesetzt, zu verwendende Gehölzarten und Mindestqualitäten ergeben sich nach der nachstehenden Pflanzliste 1 bzw. Pflanzliste 2. Die Pflanzung ist gestuft anzulegen, d.h. zu den Rändern hin ist ein Gehölzsaum vorzusehen. Zur Mitte hin sind Baumarten der Pflanzliste 2 zu verwenden. Pflanzabstand ca. 1,50 x 1,50 m bzw. bei Heistern auch 1,50 x 2,00 m. Pflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 5-10 Stück. Der Anteil der Heister soll 20% nicht unterschreiten.

13. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
Landschaftliche Einbindung der neuen Wohnbauflächen durch Anlage einer geschlossenen, flächigen Gehölzpflanzung.
Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist mit Laubgehölzen mit dem Entwicklungsziel Feldgehölz zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung werden standortgerechte, heimische Laubgehölze als Sträucher bzw. Heister festgesetzt, zu verwendende Gehölzarten und Mindestqualitäten ergeben sich nach der nachstehenden Pflanzliste 1 bzw. Pflanzliste 2. Die Pflanzung ist gestuft anzulegen, d.h. zu den Rändern hin ist ein Gehölzsaum vorzusehen. Zur Mitte hin sind Baumarten der Pflanzliste 2 zu verwenden. Pflanzabstand ca. 1,50 x 1,50 m bzw. bei Heistern auch 1,50 x 2,00 m. Pflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 5-10 Stück. Der Anteil der Heister soll 20% nicht unterschreiten.

14. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
Landschaftliche Einbindung der neuen Wohnbauflächen durch Anlage einer geschlossenen, flächigen Gehölzpflanzung.
Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist mit Laubgehölzen mit dem Entwicklungsziel Feldgehölz zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung werden standortgerechte, heimische Laubgehölze als Sträucher bzw. Heister festgesetzt, zu verwendende Gehölzarten und Mindestqualitäten ergeben sich nach der nachstehenden Pflanzliste 1 bzw. Pflanzliste 2. Die Pflanzung ist gestuft anzulegen, d.h. zu den Rändern hin ist ein Gehölzsaum vorzusehen. Zur Mitte hin sind Baumarten der Pflanzliste 2 zu verwenden. Pflanzabstand ca. 1,50 x 1,50 m bzw. bei Heistern auch 1,50 x 2,00 m. Pflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 5-10 Stück. Der Anteil der Heister soll 20% nicht unterschreiten.

15. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
Landschaftliche Einbindung der neuen Wohnbauflächen durch Anlage einer geschlossenen, flächigen Gehölzpflanzung.
Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist mit Laubgehölzen mit dem Entwicklungsziel Feldgehölz zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung werden standortgerechte, heimische Laubgehölze als Sträucher bzw. Heister festgesetzt, zu verwendende Gehölzarten und Mindestqualitäten ergeben sich nach der nachstehenden Pflanzliste 1 bzw. Pflanzliste 2. Die Pflanzung ist gestuft anzulegen, d.h. zu den Rändern hin ist ein Gehölzsaum vorzusehen. Zur Mitte hin sind Baumarten der Pflanzliste 2 zu verwenden. Pflanzabstand ca. 1,50 x 1,50 m bzw. bei Heistern auch 1,50 x 2,00 m. Pflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 5-10 Stück. Der Anteil der Heister soll 20% nicht unterschreiten.

16. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
Landschaftliche Einbindung der neuen Wohnbauflächen durch Anlage einer geschlossenen, flächigen Gehölzpflanzung.
Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist mit Laubgehölzen mit dem Entwicklungsziel Feldgehölz zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung werden standortgerechte, heimische Laubgehölze als Sträucher bzw. Heister festgesetzt, zu verwendende Gehölzarten und Mindestqualitäten ergeben sich nach der nachstehenden Pflanzliste 1 bzw. Pflanzliste 2. Die Pflanzung ist gestuft anzulegen, d.h. zu den Rändern hin ist ein Gehölzsaum vorzusehen. Zur Mitte hin sind Baumarten der Pflanzliste 2 zu verwenden. Pflanzabstand ca. 1,50 x 1,50 m bzw. bei Heistern auch 1,50 x 2,00 m. Pflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 5-10 Stück. Der Anteil der Heister soll 20% nicht unterschreiten.

17. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
Landschaftliche Einbindung der neuen Wohnbauflächen durch Anlage einer geschlossenen, flächigen Gehölzpflanzung.
Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist mit Laubgehölzen mit dem Entwicklungsziel Feldgehölz zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung werden standortgerechte, heimische Laubgehölze als Sträucher bzw. Heister festgesetzt, zu verwendende Gehölzarten und Mindestqualitäten ergeben sich nach der nachstehenden Pflanzliste 1 bzw. Pflanzliste 2. Die Pflanzung ist gestuft anzulegen, d.h. zu den Rändern hin ist ein Gehölzsaum vorzusehen. Zur Mitte hin sind Baumarten der Pflanzliste 2 zu verwenden. Pflanzabstand ca. 1,50 x 1,50 m bzw. bei Heistern auch 1,50 x 2,00 m. Pflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 5-10 Stück. Der Anteil der Heister soll 20% nicht unterschreiten.

18. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
Landschaftliche Einbindung der neuen Wohnbauflächen durch Anlage einer geschlossenen, flächigen Gehölzpflanzung.
Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist mit Laubgehölzen mit dem Entwicklungsziel Feldgehölz zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung werden standortgerechte, heimische Laubgehölze als Sträucher bzw. Heister festgesetzt, zu verwendende Gehölzarten und Mindestqualitäten ergeben sich nach der nachstehenden Pflanzliste 1 bzw. Pflanzliste 2. Die Pflanzung ist gestuft anzulegen, d.h. zu den Rändern hin ist ein Gehölzsaum vorzusehen. Zur Mitte hin sind Baumarten der Pflanzliste 2 zu verwenden. Pflanzabstand ca. 1,50 x 1,50 m bzw. bei Heistern auch 1,50 x 2,00 m. Pflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 5-10 Stück. Der Anteil der Heister soll 20% nicht unterschreiten.

19. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
Landschaftliche Einbindung der neuen Wohnbauflächen durch Anlage einer geschlossenen, flächigen Gehölzpflanzung.
Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist mit Laubgehölzen mit dem Entwicklungsziel Feldgehölz zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung werden standortgerechte, heimische Laubgehölze als Sträucher bzw. Heister festgesetzt, zu verwendende Gehölzarten und Mindestqualitäten ergeben sich nach der nachstehenden Pflanzliste 1 bzw. Pflanzliste 2. Die Pflanzung ist gestuft anzulegen, d.h. zu den Rändern hin ist ein Gehölzsaum vorzusehen. Zur Mitte hin sind Baumarten der Pflanzliste 2 zu verwenden. Pflanzabstand ca. 1,50 x 1,50 m bzw. bei Heistern auch 1,50 x 2,00 m. Pflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 5-10 Stück. Der Anteil der Heister soll 20% nicht unterschreiten.

20. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
Landschaftliche Einbindung der neuen Wohnbauflächen durch Anlage einer geschlossenen, flächigen Gehölzpflanzung.
Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist mit Laubgehölzen mit dem Entwicklungsziel Feldgehölz zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung werden standortgerechte, heimische Laubgehölze als Sträucher bzw. Heister festgesetzt, zu verwendende Gehölzarten und Mindestqualitäten ergeben sich nach der nachstehenden Pflanzliste 1 bzw. Pflanzliste 2. Die Pflanzung ist gestuft anzulegen, d.h. zu den Rändern hin ist ein Gehölzsaum vorzusehen. Zur Mitte hin sind Baumarten der Pflanzliste 2 zu verwenden. Pflanzabstand ca. 1,50 x 1,50 m bzw. bei Heistern auch 1,50 x 2,00 m. Pflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 5-10 Stück. Der Anteil der Heister soll 20% nicht unterschreiten.

21. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
Landschaftliche Einbindung der neuen Wohnbauflächen durch Anlage einer geschlossenen, flächigen Gehölzpflanzung.
Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist mit Laubgehölzen mit dem Entwicklungsziel Feldgehölz zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung werden standortgerechte, heimische Laubgehölze als Sträucher bzw. Heister festgesetzt, zu verwendende Gehölzarten und Mindestqualitäten ergeben sich nach der nachstehenden Pflanzliste 1 bzw. Pflanzliste 2. Die Pflanzung ist gestuft anzulegen, d.h. zu den Rändern hin ist ein Gehölzsaum vorzusehen. Zur Mitte hin sind Baumarten der Pflanzliste 2 zu verwenden. Pflanzabstand ca. 1,50 x 1,50 m bzw. bei Heistern auch 1,50 x 2,00 m. Pflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 5-10 Stück. Der Anteil der Heister soll 20% nicht unterschreiten.

22. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
Landschaftliche Einbindung der neuen Wohnbauflächen durch Anlage einer geschlossenen, flächigen Gehölzpflanzung.
Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist mit Laubgehölzen mit dem Entwicklungsziel Feldgehölz zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung werden standortgerechte, heimische Laubgehölze als Sträucher bzw. Heister festgesetzt, zu verwendende Gehölzarten und Mindestqualitäten ergeben sich nach der nachstehenden Pflanzliste 1 bzw. Pflanzliste 2. Die Pflanzung ist gestuft anzulegen, d.h. zu den Rändern hin ist ein Gehölzsaum vorzusehen. Zur Mitte hin sind Baumarten der Pflanzliste 2 zu verwenden. Pflanzabstand ca. 1,50 x 1,50 m bzw. bei Heistern auch 1,50 x 2,00 m. Pflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 5-10 Stück. Der Anteil der Heister soll 20% nicht unterschreiten.

23. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
Landschaftliche Einbindung der neuen Wohnbauflächen durch Anlage einer geschlossenen, flächigen Gehölzpflanzung.
Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist mit Laubgehölzen mit dem Entwicklungsziel Feldgehölz zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung werden standortgerechte, heimische Laubgehölze als Sträucher bzw. Heister festgesetzt, zu verwendende Gehölzarten und Mindestqualitäten ergeben sich nach der nachstehenden Pflanzliste 1 bzw. Pflanzliste 2. Die Pflanzung ist gestuft anzulegen, d.h. zu den Rändern hin ist ein Gehölzsaum vorzusehen. Zur Mitte hin sind Baumarten der Pflanzliste 2 zu verwenden. Pflanzabstand ca. 1,50 x 1,50 m bzw. bei Heistern auch 1,50 x 2,00 m. Pflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 5-10 Stück. Der Anteil der Heister soll 20% nicht unterschreiten.

II. Festsetzung nach Landesrecht

1. Beseitigung von Niederschlagswasser

Das im reinen Wohngebiet WR 1 anfallende Niederschlagswasser ist im Sinne des § 44 Landeswassergesetz (LWG) in den Entwässerungsgraben südlich des Deichweges einzuleiten.

Die Beseitigungspflicht für das Niederschlagswasser obliegt den Nutzungsberechtigten des Grundstücks, auf dem es anfällt.

III. 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 Bauvorschriften 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. Anwendungsgelände, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauteile und geotechnische Aspekte“. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungsklassen für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungswerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc.

1.2 **Baugrundverhältnisse**
Das gesamte Plangebiet liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verteilung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.
Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen“, und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet erweist, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

2. **Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB**
Flächen, unter denen der Bergbau umhüllt

2.1 **Bergbau**
Das Plangebiet liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Brachter Wald“ und „Brüngen 1“ sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Diborn 1“. Informationen über die Eigentümer der Bergwerksfelder sind bei der Gemeinde Brüngen oder der Bezirksregierung Arnsberg zu erfragen.

Das Plangebiet kann durch Stümpfungsmaßnahmen des Braunkohlentagebaubaus betroffen sein, wodurch es zu Grundwasserbeeinträchtigungen kommen kann. Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abbaumaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf den natürlichen Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Abdichtung von Bauwerken“, der DIN 18533 „Abdichtung von erdberührenden Bauteilen“ und gegebenenfalls der DIN 18535 „Abdichtung von Behältern und Becken“ zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserhältnisse kann der Ertrverband in Bergheim geben.

IV. Hinweise

1. **Gestaltungsvorschritten**
Für das Bebauungsplangebiet wird eine Satzung über örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) nach dem Bauordnungsrecht erstellt.

2. **Bodendenkmäler**
Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) ist die Entdeckung eines Bodendenkmals (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, aber auch Verfarbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich der Burggemeinde Brüngen 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**
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Daher ist eine Überprüfung auf Kampfmittel nicht erforderlich.
Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeienstelle unverzüglich zu verständigen.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Das Merkblatt für Baugrundergriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf / Ordnung und Gefahrenabwehr (http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/merkblatt_fuer_baugrundergriffe.pdf) ist zu beachten.

4. **Artenschutz**

4.1. **Fällungen und Rodungen:**

Die Fällung von Hölzern ist nur zum Schutz winterschlafender Fledermäuse in einer frostfreien Periode (außerhalb der Brut- und Setzzeiten) durchzuführen.

Der Fund von Fledermausquartieren ist sofort der Unteren Naturschutzbehörde zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermause sind aus der Gefahrensituation zu bergehen und unverzüglich 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 (mit räumlichem Bezug zum Eingriff) und in ausreichender Anzahl auszugleichen (zzgl. jeweils eines Ablenkungskastens für Höhlenbrüter, wie z. B. Meisen). Der Verlust von Nistplätzen durch die Fällung von Hölzern sollte ebenfalls durch das fachgerechte Anbringen geeigneter Nistkästen vor Ort in ausreichender Anzahl ausgeglichen werden.

Holzstapel sind in einer frostfreien Periode außerhalb der Brut- und Setzzeiten von Hand zu entfernen oder händlich unmittelbar vor ihrer Entfernung umzuschichten.

4.2. **Abbrucharbeiten:**
Der Abruch von Gebäuden ist außerhalb der o. g. Brut- und Setzzeiten (oder nach vorheriger Besatzkontrolle) durch einen ökologischen Fachgutachter durchzuführen. Für den Fund von Fledermausquartieren gilt das oben Gesagte.

Alle Nistkästen sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten von den zur Fällung vorgesehenen Bäumen und den Abbrucharbeiten zu entfernen und fachgerecht an anderer Stelle mit räumlichem Bezug zum Eingriff wieder aufzuhängen.

4.3. **Beleuchtung**
Grundsätzlich ist bei der Nutzung der südlichen Grundstücksbereiche zu beachten, dass zum Schutz von Fledermäusen und Fluginsekten eine Beleuchtung bislang unbeleuchteter Bereiche der Schwalmäue zu vermeiden ist.

4.4. **Bauwerksabdichtungen**
Kellergeschosse sind gegen aufstauendes Sickerwasser gemäß DIN 18533, W 2.1-E, abzdichten oder mit VU-Buten („weiße Wärme“) auszuführen.

4.5. **B**