

# **Bebauungsplan Brü/48 „Südlich des Deichwegs“**

## **Textteil**

### **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 Terrassenüberdachungen die auf den Grundstücken festgesetzten Baugrenzen einseitig um max. 3,0 m überschreiten. Diese Regelung gilt nicht für die Grundstücksseite, von der die Hauptanbindung an die öffentliche Verkehrsfläche erfolgt.

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

Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (Pfannenlage, 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**

4.1. In dem reinen Wohngebiet WR 1 sind Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

4.2. In dem reinen Wohngebiet WR 1 dürfen Garagen, Carports und Stellplätze die hintere Baugrenze um max. 3,0 m überschreiten.

4.3. Abweichend von Nr. 4.1. sind in der zeichnerisch festgesetzten Grundstücksfläche für ergänzende Stellplätze und Fahrbewegungsflächen eines jeweiligen Grundstücks, zusätzlich zur Garageneinfahrt, max. 2 weitere Stellplätze zulässig. Zu berücksichtigen ist dabei eine maximal zulässige Versiegelung von insgesamt 2/3 dieser Fläche eines jeweiligen Grundstücks.

#### **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 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.

## **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 Gewässerrandstreifen 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**

### **7.1. 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 Mindestpflanzqualitäten 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 1,50m bzw. bei Heistern auch 1,50 x 2,00m. Pflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 5-10 Stück. Der Anteil der Heister soll 20% nicht unterschreiten.

#### **Pflanzliste 1**

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>	<u>Mindestpflanzqualität</u>
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Mindestqualität: 1/2 80-120
Corylus avellana	Haselnuss	Mindestqualität: 1/2 80-120
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Mindestqualität: 1/2 80-120
Rhamnus frangula	Faulbaum	Mindestqualität: v.Str., 3Tr., 100-150cm
Salix aurita	Ohrweide	Mindestqualität: v.Str., 3Tr., 100-150cm
Salix cinerea	Grauweide	Mindestqualität: v.Str., 3Tr., 100-150cm
Salix viminalis	Korbweide	Mindestqualität: v.Str., 3Tr., 100-150cm
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	Mindestqualität: 1/2 80-120

#### **Pflanzliste 2**

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>	<u>Mindestpflanzqualität</u>
Acer campestre	Feldahorn	Mindestqualität: v. Heister, 125-150 cm
Quercus robur	Stieleiche	Mindestqualität: IHeister, 150-200 cm

7.2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB

Verbesserung der Biotopfunktion durch einen Gewässerrandstreifen, der frei von Bebauungen und gärtnerischer Gestaltung bleibt:

Der randliche südliche Bereich der als Fläche für die Wasserwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB festgesetzten Fläche (Gewässerrandstreifen, Breite 5 m) ist als extensive Rasen- bzw. Wiesenfläche anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Gestaltungsmaßnahmen des Schwalmverbands am Gewässer bzw. Gewässerrand sind zu dulden.

7.3. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB

Landschaftliche Einbindung der vorhandenen Wohnbauflächen durch Erhalt der vorhandenen Gartenfläche mit älterem Baumbestand:

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Fläche vorhandene Gehölzstrukturen sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang fachgerecht durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Eine Nutzung der Flächen als Baustelleneinrichtungsfläche im Zuge von Baumaßnahmen ist unzulässig. Die Flächen sind im Falle von Baumaßnahmen auf angrenzenden Flächen durch geeignete Maßnahmen gegen unbeabsichtigte Nutzung zu sichern.

## **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 Deichwegs 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 Baubestimmungen 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. Anwendungsteile, 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 jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte 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 Verbreitung 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 einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

## 2. **Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB** **Flächen, unter denen der Bergbau umgeht**

### 2.1 Bergbau

Das gesamte Plangebiet liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfelder „Brachter Wald“ und „Brüggen 1“ sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Dilborn 1“. Informationen über die Eigentümer der Bergwerksfelder sind bei der Gemeinde Brüggen oder der Bezirksregierung Arnsberg zu erfragen.

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

## IV. Hinweise

### 1. Gestaltungsvorschriften

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 Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich der Burggemeinde Brügggen 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 Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf / Ordnung und Gefahrenabwehr ([http://www.brd.nrw.de/ordnung\\_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/Merkblatt\\_fuer\\_Baugrundeingriffe.pdf](http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/Merkblatt_fuer_Baugrundeingriffe.pdf)) ist zu beachten.

## 4. Artenschutz

### 4.1. 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).

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

Vor der Fällung sind alle betroffenen Bäume im unbelaubten Zustand auf das Vorkommen von Baumhöhlen zu untersuchen. Sollte eine Beurteilung der Baumhöhlen vom Boden aus nicht möglich sein, wird der Einsatz eines Baumkletterers oder eines Hubsteigers (ggf. unmittelbar vor der Fällung) notwendig. Die Verwendung eines Endoskops ist empfehlenswert. Grundsätzlich ist bei der Fällung von Höhlenbäumen eine ökologische Begleitung der Arbeiten durch einen Fachgutachter empfehlenswert.

Der Fund von Fledermausquartieren ist sofort der Unteren Naturschutzbehörde zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu bergen 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 Höhlenbäumen 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 händisch unmittelbar vor ihrer Entfernung umzuschichten.

#### 4.2. Abbrucharbeiten:

Der Abbruch 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 Abbruchgebäuden 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 Schwalmmaue zu vermeiden ist.

#### 5. Bauwerksabdichtungen

Kellergeschosse sind gegen aufstauendes Sickerwasser gemäß DIN 18533, W 2.1-E, abzudichten oder mit WU-Beton („weiße Wanne“) auszuführen.

#### 6. Baugrundverhältnisse

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

#### 7. Erdarbeiten

Bei allen Erdarbeiten in enggestuften, rolligen Böden (Feinsanden) ist rückschreitend und nur abschnittsweise zu arbeiten. Die Aushubarbeiten sind mit Geräten ohne Reißwerkzeug vorzunehmen. Ein Befahren der Schichten mit Baufahrzeugen ist zu vermeiden. Für Auflockerungen infolge von Auskofferungsarbeiten ist eine Nachverdichtung vorzusehen. Diese sollte nur statisch erfolgen. Das freigelegte Planum ist durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. Abplanen, insbesondere vor Regen und Frost zu schützen. Es wird empfohlen, die Erdarbeiten in eine üblicherweise trockene Zeit (Sommer, Spätsommer) zu legen. Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen während der Bauarbeiten dürfen nur kettenbetriebene Fahrzeuge eingesetzt werden.

Bei den Erdarbeiten muss ggf. mit einer Grundwasserhaltung gerechnet werden. Hierfür sind eine wasserrechtliche Genehmigung zur Förderung von Grundwasser des Kreises Viersen sowie eine Einleitegenehmigung erforderlich.

Für die Verlegung von Hausanschlussleitungen wird – je nach Jahreszeit und Witterung – mit hoher Wahrscheinlichkeit eine Grundwasserhaltung erforderlich. Hierfür muss eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Kreis Viersen beantragt werden. Ebenso wird eine Einleiterlaubnis ggf. in den Deichwegseitengraben erforderlich, die ebenfalls beim Kreis Viersen und in Abstimmung mit dem Schwalmverband beantragt werden sollte.

## 8. Anlagen an Gewässern

- 8.1 Für die bauliche Instandhaltung der vorhandenen Verrohrung im/am Gewässer Nr. 8.2.1 (Graben südlich des Deichweges) sind gern. § 23 LWG NRW die Eigentümer verantwortlich. Um eine entsprechende Leistungsfähigkeit für die beabsichtigte Niederschlagsentwässerung und Standsicherheit für die Erschließung dauerhaft sicher zu stellen, sollte diese vorher untersucht werden.
- 8.2 Eine Errichtung, wesentliche Veränderung (= Sanierung bzw. Erneuerung) oder Beseitigung der Gewässerverrohrung (= Überfahrt) ist nach § 22 LWG NRW durch den Kreis Viersen zu genehmigen und mit dem Schwalmverband abzustimmen.  
Die neu zu errichtende Überfahrt ist mit ausreichender Vorlaufzeit zu beantragen.
- 8.3 Jede Anlage (bauliche Anlagen wie Gebäude, Einfriedungen; aber auch Leitungsanlagen, etc.) in, an, über und unter oberirdischen Gewässern, sind durch den Kreis Viersen zu genehmigen.