



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 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
II Geschossflächenzahl als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsfächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Veranlagungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Flächen für die Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung:
Rückhaltung/Verpackung von Niederschlagswasser

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen
(s. textl. Festsetzung Nr. 8.)

Zweckbestimmung: Parkanlage

Vorkennungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Z. B. 61 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen – Maßgeblicher Außenlärmpegel im 1. OG (s. textl. Festsetzung Nr. 7.)

Z. B. 64 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen – Maßgeblicher Außenlärmpegel im 2. OG (s. textl. Festsetzung Nr. 7.)

Sonstige Planzeichen

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

Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Anbaubeschränkungszone
(s. Hinweis Nr. 5.)

Grundwasseremissionsstelle (ungefähre Lage)
(s. Hinweis Nr. 6.)

Sonstige Stipulationen

Geplante Ausbauhöhe der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche als Ca.-Höhe in Metern u. NNH

Geplante Straßeneinführung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 3 BauNVO

In dem allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen Nr. 1 Betriebe des Bauberatungsgewerbes, Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen

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

Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) dürfen maximal zwei Wohnungen errichtet werden.

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

In dem allgemeinen Wohngebiet dürfen eingeschossige Wintergärten und Terrassenüberdachungen die auf den Grundstücken festgesetzten Baugrenzen einseitig und mit Ausnahme der Vorgartenfläche um maximal 4,0 m überschreiten.

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

4.1.1. An den Traufkanten der Gebäude darf eine maximale Wandhöhe von 3,5 m nicht überschritten werden, gemessen zwischen dem Erdgeschoss-Rohfußboden und dem Schnittpunkt der Innenkante des Außenmauerwerks mit der Unterkante der Dachsparren.

4.1.2. Wird das in der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für den Bereich des Bebauungsplans Bra5 b „Angerthor Süd“ für die Stockhöhe zulässige Maß nicht oder nicht voll ausgenutzt, darf die Wandhöhe dem nicht ausgenutzten Maß entsprechend erhöht werden.

4.1.3. Werden Teile der Fassade in die Tiefe versetzt und im Bereich von Nebenschächern sowie von Dachaufbauten und Dachanschlüssen darf die Wandhöhe bis maximal 5 m überschritten werden. Die Breite der mit einer höheren Wandhöhe ausgeführten Gebäudeziele darf insgesamt 50 % der Traufhöhe nicht überschreiten.

4.1.4. Doppelhäuser sind in einheitlicher Wandhöhe zu errichten. Bei Anbau an eine bestehende Doppelhaushälfte ist die Gebäudehöhe des vorhandenen Gebäudes zu übernehmen.

4.2. Die Gebäudehöhe wird auf maximal 9,5 m festgesetzt, gemessen zwischen dem Erdgeschoss-Rohfußboden und dem obersten Dachabschluss (First).

4.2.2. Wird das in der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für den Bereich des Bebauungsplans Bra5 b „Angerthor Süd“ festgesetzte Maß für die höchstzulässige Stockhöhe nicht oder nicht vollständig ausgenutzt, darf die Gebäudehöhe dem nicht ausgenutzten Maß entsprechend erhöht werden.

4.2.3. Doppelhäuser sind in einheitlicher Gebäudehöhe zu errichten. Bei Anbau an eine bestehende Doppelhaushälfte ist die Gebäudehöhe des vorhandenen Gebäudes zu übernehmen.

5. Gärten und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO

5.1. Gärten, Carports und Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Davon ausgenommen sind Gärten, Carports und Stellplätze, die zwischen Baugrenzen und seitlicher Grundstücksgrenze errichtet werden. Dabei dürfen Gärten und Carports die höhere Baugrenze um maximal 5,0 m überschreiten.

5.2. Gärten und Carports müssen im Bereich ihrer Einfahrten zur Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.

5.3. Im Vorgarten dürfen maximal zwei weitere Stellplätze errichtet werden. Dabei dürfen einschließlich der Zufahrten nicht mehr als zwei Drittel der Grundstücksbreite in Anspruch genommen werden. Die Fläche des Vorgartens wird bestimmt durch die Straßenbegrenzungslinie und die ihr zugewandte Baugrenze in der Gesamtheit des Grundstücks.

6. Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO

In dem allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Davon ausgenommen sind:

- Unter der Geländeoberkante liegende Nebenanlagen,
 - Kinderspielflächen,
 - Einfriedungen.
- Nach dem Bauordnungsrecht an der Grenze zulässige Gebäude, die als Gewächshaus oder zu Abstellzwecken genutzt werden, wenn diese außerhalb der Vorgärten errichtet werden und die höhere Baugrenze um nicht mehr als 5,0 m überschritten wird.
- Gartentäulen und Gewächshäuser außerhalb des Vorgartens bis zu einer Größe von maximal 30 qm umbauten Raum und einer lichten Höhe von maximal 3,00 m, gemessen zwischen Geländeoberkante und oberstem Dachabschluss, wenn das Grundstück mindestens 200 m² groß ist und die durch Gartenläden und Gewächshäuser insgesamt überbaute Fläche 4 % der Grundstücksfläche nicht überschreitet.

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

Schutz gegen Straßenverkehrslärm Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Außenbalkonterrassen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewerkte Bau-Schalldämmmaß $R_{w, ges}$ gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen. Die Anforderungen an die gesamten bewerkten Bau-Schalldämmmaß $R_{w, ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Räumarten und der maßgeblichen Außenlärmpegel $L_{A, nach}$ nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der nachfolgenden Tabelle.

Anforderungen gemäß DIN 4109 (2018-01)	Für Außenbalkonterrassen in Wohnungen, Überwachungskameras in Behälterräumen und Ähnliches	Für Büroräume und Ähnliches
Gesamtes bewerktes Bau-Schalldämmmaß $R_{w, ges}$ in dB	$L_{A, nach} - 30$	$L_{A, nach} - 35$

Der maßgebliche Außenlärmpegel $L_{A, nach}$ ist in der Planurkunde geschosseweise durch Linien mit beidseitigen dB(A)-Angaben, getrennt nach Anforderungen für die 1. Obergeschosse und die 2. Obergeschosse dargestellt. Für die Erdgeschosse sind keine Anforderungen zu stellen. Das gesamte bewerkte Bau-Schalldämmmaß ergibt sich aus der Subtraktion des Raumzuschlags α von der Planurkunde ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegel $L_{A, nach}$ mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von $L_{A, nach} = 60$ dB(A) und höher sind für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume (ruhebedürftige Schlafräume und Kinderzimmer), die ausschließlich Fenster auf umzugeschwenkten Gebäudeseiten aufweisen, zusätzlich schallgedämmt und motorbetriebene Lüftungsanlagen vorzusehen, die auch bei geschlossenem Fenster die Raumluft gewährleisten. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden, soweit gutachterlich nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel $L_{A, nach}$ nach DIN 4109-2 (2018-01) vorliegt.

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

Innerhalb der in der Änderung des Bebauungsplans zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist eine frei wachsende mind. 5-reihige Hecke mit ständigerwarteten und fruchttragenden Laubbäumen anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Hierzu sind überwiegend heimische Gehölzarten wie Weißdorn, Schlehe, Vogelkirsche, Hasel, Hainbuche, Schneiseeife etc. zu verwenden.

II. Festsetzung nach Landesrecht

1. Beseitigung von Niederschlagswasser

Das auf dem privaten Grundstück im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist im Sinne des § 44 Landeswassergesetz (LWG) vor Ort zu versickern oder zu vertiefen. Die Beseitigungspflicht für das Niederschlagswasser obliegt den Grundstückseigentümern des Grundstücks, auf dem es anfällt.

III. Nachrichtliche Übernahmen

1. Gesetzlich geschützter Landschaftsbestandteil Eine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung oder Zerstörung des sich westlich an der räumlichen Geltungsbereichsänderung des Bebauungsplans anschließenden gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteils GGL 2.6.102 (als Feldgehölz bepflanzte Waldreste entlang der Bundesstraße) ist gemäß § 39 Abs. 2 LNWatSchG NRW verboten. Dazu können auch Beschädigungen z. B. von Wurzeln in Folge von Bodenarbeiten auf den angrenzenden Baugrundstücken zählen. Bodenarbeiten, Mindestabstände zu den vorhandenen Gehölzen sowie Schutzmaßnahmen sind im Rahmen von Bauaktivitäten entsprechend der allgemeinen anerkannten Regeln der Technik einzuhalten bzw. durchzuführen (u. a. DIN 18915, DIN 18920).

IV. Hinweise

1. Gestaltungsvorschriften Das Bebauungsgebiet liegt im Geltungsbereich einer Satzung über öffentliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) nach dem Bauordnungsrecht.

2. Erdbebenzone Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:300.000, Bundesamt Nordrhein-Westfalen (Karte zu DIN 4140 Bauteile in Erdbebenzonen – Fassung April 2005) befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 1 in der Untergundklasse 5. Die zu beachtenden deutschen Maßnahmen sind in der DIN 4149 aufgeführt. Die Bebauungskategorie für Bauteile und die entsprechenden Bemesslungswerte sind zu beachten. Die Anwendungsregeln von DIN 1058, Eurocode 8, Auslegung von Bauwerken gegen Erdbeben, die nicht durch die DIN 4149 abgedeckt sind (insbesondere Teil 5, Gründungen, Stützmauern und geotechnische Aspekte), sind als Stand der Technik zu berücksichtigen.

3. Bodenkennlinie Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) ist die Entdeckung eines Bodenkennzeichens (kulturgeschichtliche Bodeneinfunde, Mauern, Einzelfunde, Verankerungen in der natürlichen Bodenschichten) unverzüglich der Gemeinde Brügglen als Untere Denkmalbehörde (Tel. 0216357914) oder dem LVtA-Amt für Bodenkennzeichens im Rheinland, Außenstelle Katern (Tel. 0286177629-0) anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach § 16 DSchG NW unverzüglich zu erhalten.

4. Kampfmittel Hinweise auf Kampfmittel sind nicht bekannt. Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Gründungsarbeiten Kampfmittel oder Mälierenrichtungen zutage treten können. Grundätzlich sind im Falle eines Kampfmittelbundes die Bauarbeiten einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Bezirksregierung Düsseldorf (KBD), Mühlentheimer Weg 51, 40472 Düsseldorf | Tel. 021147476), die Anforderungen an das gesamte bewerkte Bau-Schalldämmmaß $R_{w, ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Räumarten und der maßgeblichen Außenlärmpegel $L_{A, nach}$ nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der nachfolgenden Tabelle.

5. Anbaubeschränkungszone In der als nachrichtliche Übernahme in der Änderung des Bebauungsplans eingeschriebenen Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 Bundesdenkmalgesetz (DSchG) der Bundesstraße 221, Abschnittnummer 36,

- 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, Gerüche, Erschütterungen und ggf. getriebenen oder beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
- 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.
- bestehen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Bundesstraße einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.

6. Grundwasseremissionsstelle Die als nachrichtliche Übernahme in der Änderung des Bebauungsplans mit ihrer ungefähren Lage eingeschriebene Grundwasseremissionsstelle Nr. 081160811 „Angerthor 1 Kreuz“ ist zu erhalten. Sofern die geplante bauliche und sonstige Nutzung des betroffenen Grundstücks einen Rückbau erforderlich macht, ist dieser nur in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde zulässig.

Inaktive Grundwasseremissionsstellen, die nicht zurückgebaut und verfüllt werden sind, können die Tragfähigkeit des Untergrunds beeinflussen. Daher ist in einem Umkreis von 200 m vor dem Beginn von Baumaßnahmen der Eigentümer der Grundwasseremissionsstelle zu kontaktieren. Dies betrifft den gesamten räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans.

7. Grundwassererhebungen Durch Sumpfungmaßnahmen des lokalen Braunkohlenbergbaus ist der Planbereich von Grundwassererhebungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände ist in den nächsten Jahren nicht auszuschließen. Im Zuge der Grundwassererhebung für den Baugrundbau, sowie bei einem späteren Grundwasserantrag sind Bodenbewegungen möglich.

8. Artenschutz Die bestehende Feldgehölzhecke (geschützter Landschaftsbestandteil) westlich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist zu erhalten. Dies ist auch bei der Nutzung der angrenzenden Baugrundstücke zu berücksichtigen.

Rodungsarbeiten und Fällungen sind außerhalb der Brst- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern.

Bei der Planung der Neubauten sollten die Möglichkeiten, künstliche Quartiere für Fledermäuse und Vögel direkt in das Mauerwerk oder die Wärmedämmung zu integrieren, Berücksichtigung finden. Ebenso sollten die Möglichkeiten, künstliche Quartiere für Fledermäuse auf der in der Änderung des Bebauungsplans zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ anzubringen, Berücksichtigung finden.

9. Außerkrafttreten von Vorschriften Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Bra5 b „Angerthor Süd“. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Bra5 b „Angerthor Süd“, Änderung, verliert dieser seine Rechtskraft. Die bisherigen Festsetzungen werden durch die neuen Festsetzungen vollständig ersetzt.

VERFAHREN

Es wird beschongt, 1. dass die Darstellung mit dem amtlichen Katastermache (02/2019) übereinstimmt, 2. dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Variante, den 28.01.2020

gez. Raimund Scholl, ÖBvI

Der Rat der Burgemeinde Brügglen stimmte am 10.03.2020 diesem Bebauungsplan mit Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Brügglen, den 14.08.2020

gez. Frank Gellen
Burgemeister

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 25.08.2020 bis einschließlich 07.08.2020 in der Zeit vom 03.07.2020 öffentlich ausliegen.

gez. Frank Gellen
Burgemeister

Der Rat der Burgemeinde Brügglen stimmte am 27.08.2020 diesem Bebauungsplan mit Begründung zu und beschloss die erneute öffentliche Auslegung

Brügglen, den 05.10.2020

gez. Frank Gellen
Burgemeister

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 15.10.2020 bis einschließlich 24.11.2020 in der Zeit vom 23.10.2020 erneut öffentlich ausliegen.

Brügglen, den 01.12.2020

gez. Frank Gellen
Burgemeister

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO am 15.12.2020 vom Rat der Burgemeinde Brügglen als Satzung beschlossen.

Brügglen, den 27.01.2021

gez. Frank Gellen
Burgemeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Burgemeinde Brügglen vom 15.12.2020 wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 04.02.2021 ortsüblich bekanntgemacht. In dieser Bekanntmachung wurde auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 1 Satz 1 und 2 und Abs. 4, 21 Abs. 1 BauGB und § 7 Abs. 6 GO hingewiesen. Dieser Bebauungsplan ist am 09.02.2021 Rechtskraft erlangt.

Brügglen, den 10.02.2021

gez. Frank Gellen
Burgemeister

Übersichtsplan

M = 1:5.000

Burgemeinde Brügglen
Bebauungsplan Bra5 b
„Angerthor Süd“, 9. Änderung

— Ausfertigung Maßstab 1:500