

Inhalt

1.	Planungsanlass und -ziel.....	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
4.	Städtebauliches Konzept.....	5
5.	Die Festsetzungen im Einzelnen	
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung	5
5.3	Garagen, Carports und Stellplätze	8
5.4	Nebenanlagen.....	8
5.5	Verkehrsflächen	9
6.	Belange von Natur und Umwelt	
6.1	Umweltbericht	9
6.2	Eingriffe in Natur und Landschaft.....	10
6.3	Artenschutz	10
6.4	Luft und Klima	12
6.5	Grundwasser und Boden.....	12
6.6	Immissionen.....	13
7.	Ver- und Entsorgung	13
8.	Bergbau.....	14
9.	Nachrichtliche Übernahmen	14
10.	Hinweise	15

1. Planungsanlass und -ziel

Die Gemeinden sollen Bauleitpläne aufstellen, wenn dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (Grundsatz des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches).

Mit der Neu- und Umgestaltung des Bischof-Dingelstad-Platzes im Ortskern Bracht plant die Katholische Kirchengemeinde St. Mariä Himmelfahrt in diesem Bereich ein neues Pfarrheim zu errichten. Zur Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen wird hierfür derzeit der Bebauungsplan Bra/11d „Ortskern Bracht /zwischen Neustraße und Marktstraße“, 1. Änderung aufgestellt.

Das heutige Pfarrheim im Eckbereich Altkevelaer Straße/ Schulstraße am nordöstlichen Rand des Ortskerns von Bracht gibt die Kirchengemeinde auf. Geplant ist das Grundstück zu veräußern und einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen.

Hierfür ist die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Bra/11b „Ortskern Bracht/ Neustraße“ notwendig, der an dieser Stelle eine Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen festsetzt und damit einer allgemeinen Wohnnutzung entgegensteht.

Im Rahmen der Veräußerung des Grundstücks, wurden bereits die Bestandsgebäude aus dem Grundstück herausparzelliert und einzeln veräußert, sodass für eine Neubebauung ausschließlich der nördliche, bislang unbebaute Wiesenbereich zur Verfügung steht.

Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes Bra/11b ist es, den Bereich des Pfarrheims an der Altkevelaer Straße für eine wohnbauliche Nutzung vorzubereiten und zu diesem Zweck die heutige Gemeinbedarfsfläche aufzuheben und stattdessen ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Die auf dem Grundstück vorhandene Bebauung wird durch Baugrenzen abgesichert. Entlang der Neustraße soll eine Wohnbebauung in maximal dreigeschossiger Bauweise ermöglicht werden. Dabei wird der Rückbau des unnötig groß dimensionierten Straßeneinmündungsbereiches zugunsten der Grundstücksentwicklung berücksichtigt. Insgesamt sichert der Änderungsbebauungsplan einen größtmöglichen Spielraum für die künftige Bebauung des Grundstücks an der Neustraße.

Der Bebauungsplan Bra/11b, 4. Änderung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen als Maßnahme der Innenentwicklung. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung han-

delt und dieser auch die weiteren Voraussetzungen des § 13 a BauGB erfüllt, hat der Rat beschlossen, die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Bra/11b, 4. Änderung umfasst eine ca. 2.300 qm große Fläche, bestehend aus den Grundstücken Gemarkung Bracht, Flur 24, Flurstück 964 - 967. Dabei handelt es sich um das heutige Pfarrheim, die Wohngebäude Schulstraße 3 und 3a sowie der nördlichen Wiesenfläche.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die Neustraße,
- im Osten durch die Altkevelaer Straße,
- im Süden die Schulstraße
- und im Westen durch die angrenzenden Wohnbaugrundstücke Neustraße 21 und Schulstraße 5.

Die genaue Abgrenzung ist in der Planzeichnung eindeutig zeichnerisch festgesetzt.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Burggemeinde Brügggen ist das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche für Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs mit der Zweckbestimmung Jugendliche dargestellt.

Durch den nunmehr vorliegenden Bebauungsplan Bra/11b „Ortskern Bracht/ Neustraße“, 4. Änderung wird die Gemeinbedarfsfläche durch Wohnbaufläche ersetzt. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB im Wege der Berichtigung wie folgt angepasst:



(alte Darstellung und berichtigte Darstellung)

4. Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden für das Plangebiet unterschiedliche städtebauliche Konzepte erarbeitet. Diese reichen von einer einfachen zweigeschossigen Doppelhausbebauung über zwei kleinere Mehrfamilienhäuser bis hin zu einem größeren dreigeschossigen Gebäudekomplex.

Derzeit ist vorgesehen, die Bestandsgebäude im südlichen Bereich des Plangebietes zu erhalten. Für die nördliche Wiesenfläche besteht Interesse an der Umsetzung eines maximal dreigeschossigen entlang der Neustraße. Mit dieser auf dem Grundstück etwas höheren Ausnutzung soll im Zentrum von Bracht ein Angebot an kleineren, günstigen Mietwohnungen geschaffen werden.

Zugleich lassen die getroffenen Festsetzungen im Sinne eines Angebotsbebauungsplanes alternativ eine Bebauung mit kleineren Wohngebäuden in Form von Einzel- oder Doppelhäusern zu.

Stellplätze können flexibel überall auf dem Grundstück angeordnet werden, lediglich hinsichtlich einzelner Zufahrten über die Altkevelaer Straße werden einschränkende Festsetzungen getroffen.

5. Die Festsetzungen im Einzelnen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Der Ursprungsbebauungsplan Bra/11b trifft für die umliegenden Baufelder die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes. Da das Plangebiet, entsprechend der umliegenden Nutzung und Baustruktur vorwiegend dem Wohnen dienen wird, wird es ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Da die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung differieren, werden zwei Teilbereiche WA 1 und WA 2 festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

In Anlehnung an die umliegende Bebauungsstruktur wird für beide Wohngebiete die gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Ausnutzung der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO dient einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und trägt den Zielen einer flächensparenden Grundstücksentwick-

lung in innerörtlichen Lagen Rechnung. Zugleich gewährleistet die Festsetzung eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke und sichert den künftigen Bauherren einen angemessenen Spielraum für die bauliche Ausnutzung und Gestaltung.

Geschossflächenzahl

Da für den Teilbereich WA 1 zur Entwicklung von Geschosswohnungsbau in Korrespondenz zu der gegenüberliegenden nord-westlichen Bebauungsstruktur eine etwas höhere Bebauungsdichte angestrebt wird, setzt der Bebauungsplan für diesen Bereich eine Geschossflächenzahl von 1,0 gemäß § 17 BauNVO fest.

Für den Teilbereich WA 2 wird gemäß § 17 BauNVO eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung folgt den Bestimmungen des Ursprungsbebauungsplan Bra/11b für die umliegenden Wohngebäude und korrespondiert mit der festgesetzten Zweigeschossigkeit. Sie liegt innerhalb der durch die BauNVO geregelten zulässigen Werte für Allgemeine Wohngebiete.

Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend des städtebaulichen Konzepts wird zur Umsetzung des Geschosswohnungsbaus für den Teilbereich WA 1 die Geschossigkeit auf drei Vollgeschosse festgesetzt. Dies stellt ein übliches Dichtemaß im Geschosswohnungsbau dar und orientiert sich ebenfalls an der gegenüberliegenden, nord-westlichen Bebauung.

In Anlehnung an die Bestandsbebauung auf dem Grundstück und in der angrenzenden Nachbarschaft setzt der Bebauungsplan für den Teilbereich WA 2 maximal zwei Vollgeschosse fest. Hierdurch soll eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung sowie eine in die Umgebung integrierte Bebauung der Grundstücke ermöglicht werden.

Wandhöhe

Die höhenmäßige Entwicklung der Außenwände der Gebäude wird durch die Festsetzung maximaler Wandhöhen festgelegt. Die Wandhöhe wird dabei als das senkrecht an der Innenseite des Außenmauerwerks gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Unterkante Sparren an der Innenseite des Außenmauerwerks festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist jeweils die gemittelte Höhe der Straße an der gebäudeseitigen Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie. Bei Eckgrundstücken wird diejenige Straße zugrunde gelegt, von der aus die Haupterschließung des Gebäudes erfolgt.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird eine maximale Wandhöhe von max. 7,0 m festgesetzt.

Das Maß folgt den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplan Bra/11b für die umliegenden Wohngebäude und gewährt eine maßvolle Integration in die bestehende Baustruktur.

Bei vorhandenen Gebäuden im Bestand, die die festgesetzte Wandhöhe nicht einhalten, sollen Umbauten oder Anbauten nicht eingeschränkt werden. Die Festsetzung lässt in diesen Fällen Abweichungen zu.

Gebäudehöhe

Auch bei Einhaltung der festgesetzten Wandhöhen kann sich bei maximaler Ausnutzung der überbaubaren Flächen und bei entsprechender Dachneigung eine Größenordnung ergeben, die mit der übrigen Bebauung nicht in Einklang steht. Um eine städtebaulich verträgliche Einbindung der neuen Gebäude sicherzustellen, wird für beide Allgemeinen Wohngebiete neben der Wandhöhe eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt, definiert als Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt, wie oben erläutert, und dem obersten Dachabschluss.

Für beide Allgemeinen Wohngebiete wird eine maximale Gebäudehöhe von 12,0 m ermöglicht. Auch diese Höhenfestsetzung wird gemäß dem ursprünglichen Bebauungsplan Bra/11b übernommen. Die Festsetzung sichert eine städtebaulich verträgliche Einbindung der neuen Gebäude.

Bei vorhandenen Gebäuden, die die festgesetzte Gebäudehöhe nicht einhalten, sollen Umbauten oder Anbauten nicht eingeschränkt werden. Der Bebauungsplan lässt in diesen Fällen Abweichungen zu.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Im südlichen Bereich des Plangebietes bilden die Baugrenzen weitestgehend die heutige Bestandsbebauung ab.

Im nördlichen Bereich entlang der Neustraße gewährleisten sie eine straßenbegleitende Bebauung mit attraktiven Südgärten. Die festgesetzte Bautiefe von 14,0 m sichert einen hinreichend großen Spielraum für die bauliche Ausnutzung und Gestaltung. Zu den benachbarten Grundstücken sowie zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen werden hinreichende, einheitliche Abstände von 3,0 m eingehalten.

Bauweise

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 entlang der Neustraße setzt der Bebauungsplan eine offene Bauweise fest, d. h. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Festsetzung entspricht dem städtebaulichen Konzept und erlaubt sowohl eine Realisierung von Einfamilien- als auch Mehrfamilienhäusern.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 setzt der Bebauungsplan, eine geschlossene Bauweise fest. Die Festsetzung trägt den ohne seitlichen Grenzabstand aneinander gebauten Bestandsgebäuden im südlichen Bereich des Plangebietes Rechnung.

5.3 Garagen, Carports und Stellplätze

Um den Verkehrsfluss auf der Altkevelaer Straße durch eine übermäßige Anzahl an Grundstückszufahrten in den Kreuzungsbereichen der Altkevelaer Straße/ Neustraße/ Schulstraße nicht zu beeinträchtigen, setzt der Bebauungsplan fest, dass entlang der Altkevelaer Straße je angrenzendem Grundstück nur eine Zufahrt zu Stellplätzen, Garagen und Carports hergestellt werden darf.

5.4 Nebenanlagen

Der Bebauungsplan regelt die Zulässigkeit von Nebenanlagen, da diese den bei der heutigen Bebauung immer kleiner werdenden Freiflächenanteil der Grundstücke einschränken und bei wahlloser Verteilung auf dem Baugrundstück schnell den Eindruck einer ungeordneten Bebauung erwecken. Um eine städtebaulich befriedigende Anordnung der Nebenanlagen sicherzustellen und auch zur Berücksichtigung nachbarlicher Belange wird daher festgesetzt, dass Nebenanlagen grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen. Die Festsetzung begünstigt die Errichtung von Nebenanlagen im unmittelbaren Zusammenhang mit den Gebäuden, möglichst ins Gebäude integriert.

Von dieser grundsätzlichen Regelung ausgenommen sind solche Anlagen, die mit dem Gebietscharakter und dem städtebaulichen Erscheinungsbild vereinbar sind. Sie werden in den textlichen Festsetzungen abschließend aufgeführt:

Nebenanlagen unter der Geländeoberfläche sind weder nachbarschaftsrelevant noch für das Erscheinungsbild des Wohngebietes bedeutsam und daher unproblematisch.

Kinderspielanlagen sind ein wichtiges und notwendiges Element in einem Hausgarten bei Familien mit Kindern und gehören daher ebenfalls zum Katalog zulässiger Nebenanlagen.

Zur Errichtung von fremder Einsicht entzogenen Terrassenbereichen im Garten sind Wände und Pergolen zulässig.

Gartenlauben und Gewächshäuser werden ohne einschränkende Standortregelung zugelassen, wenn Gartenlauben eine Größe von 30 cbm umbauten Raum und eine Höhe von 3,0 m und Gewächshäuser eine Größe von 20 cbm umbauten Raum und eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten. Außerdem wird ihre Zulässigkeit unter den Vorbehalt gestellt, dass das Grundstück mindestens 200 m² groß ist und die durch Gartenlauben und Gewächshäuser überbaute Fläche 4 % der Grundstücksgröße nicht überschreitet. Nachteilige städtebauliche Auswirkungen sind hierdurch nicht zu erwarten, da die höhen- und flächenmäßige Begrenzung eine Überdimensionierung bzw. ein zahlenmäßiges Übergewicht dieser Nebenanlagen verhindert.

5.5 Verkehrsflächen

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird der sinnvolle Rückbau des unnötig groß dimensionierten Straßeneinmündungsbereichs Altkevelaer Straße/ Schulstraße ermöglicht. Dem entsprechend definiert der Bebauungsplan in diesem Bereich die Straßenverkehrsfläche neu und setzt hier eine Straßenbegrenzungslinie fest.

6. Belange von Natur und Umwelt

6.1 Umweltbericht

Die Bebauungsplanänderung dient der baulichen Entwicklung im Innenbereich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2.300 qm. Demnach liegt die festgesetzte Grundfläche auf keinen Fall über 20.000 qm. Ebenso wenig wird bei der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Auch Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Vogelschutzgebiete werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB sind demnach erfüllt und ein formaler Umweltbericht ist somit nicht erforderlich. Gleichwohl wird eine Betrachtung

der Umweltschutzgüter in das Bebauungsplanverfahren eingestellt.

6.2 Eingriffe in Natur und Landschaft, Ausgleich

Der südliche Teil des Plangebietes ist heute weitestgehend durch Wohnbebauung, deren Nebenanlagen und Zufahrten versiegelt. Bei dem nördlichen Teilbereich handelt es sich um eine Rasenfläche mit untergeordneten Busch- und Baumbeständen am nordwestlichen Plangebietsrand.

Mit Umsetzung der Planung geht ein Verlust der nördlichen Rasenfläche sowie der randlichen Gehölze einher, der aufgrund der Kleinräumigkeit der Maßnahme als eher unwesentlich zu bewerten ist.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund eines im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demnach ist eine Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich.

6.3 Artenschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde durch das Büro Hermanns Landschaftsarchitektur/ Umweltplanung eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Der hierzu vorliegende Bericht vom 07.03.2017 kommt zu folgendem Ergebnis:

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass nach Auswertung des Messtischblattes sowie Analyse der Begehung planungsrelevante Arten durch das Vorhaben bei Beachtung und Umsetzung folgender Hinweise und Maßnahmen nicht beeinträchtigt werden:

- 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 2009).
- Da das Vorkommen von Zwergfledermäusen im Plangebiet bekannt ist, sind umfangreiche Dachsanierungen und Abrissarbeiten ebenfalls außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen. Die Begleitung entsprechender Arbeiten durch einen ökologischen Fachgutachter wird empfohlen.
- Der Fund von Fledermausquartieren ist in jedem Falle unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermäu-

se sind aus der Gefahrensituation zu bergen und sofort 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 Anbringen geeigneter Fledermauskästen an geeigneter Stelle (möglichst mit räumlichem Bezug zum Eingriff) in ausreichender Anzahl auszugleichen (zzgl. jeweils eines Ablenkungskastens für Höhlenbrüter, wie z.B. Meisen).
- Nistkästen oder Fledermauskästen dürfen nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten abgenommen werden.
- Reisighäufen sind unmittelbar vor dem Entfernen (außerhalb der Brut- und Setzzeiten) von Hand umzuschichten oder sofort händisch zu entfernen, um das Verletzungsrisiko für Kleintiere zu minimieren.

Von vornherein auszuschließen ist das Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten. Eine Bewertung nach § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Typische Gefährdungen oder Beeinträchtigungen planungsrelevanter Tierarten, wie z.B. der Verlust von (pot.) Quartieren/ Fortpflanzungs-/ Ruhestätten werden durch das Vorhaben – bei Beachtung und Umsetzung der o.g. Hinweise und Maßnahmen – nicht ausgelöst.

Bei den übrigen (im Rahmen der Artenschutzbetrachtung zu berücksichtigenden) (Tier-) Arten handelt es sich um Arten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Für diese wird davon ausgegangen, dass die Umsetzung des Vorhabens nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird, d.h. keine Beeinträchtigung lokaler Populationen und keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten ausgelöst werden. Verletzungen oder Tötungen können bei Beachtung der o.g. Hinweise vermieden werden.

In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis bezüglich der zeitlichen Beschränkung bei der Durchführung von Abrissarbeiten, Dachsanierungen sowie Fäll- und Rodungsarbeiten und deren gutachterliche Begleitung aufgenommen. Des Weiteren wird auf den Umgang mit Fundtieren, vorhandenen Nist-/ Fledermauskästen und Reisighäufen hingewiesen.

6.4 Luft und Klima

Mit der geplanten Bebauung der nördlichen Wiesenfläche sind klimatische Verschiebungen aufgrund der Kleinräumigkeit der Maßnahme nicht zu erwarten. Die neu entstehenden Gartenflächen können kompensatorische kleinklimatische Positivmerkmale entwickeln.

Vorbelastungen des Plangebietes durch Staub oder Gerüche sind nicht bekannt.

Durch die Erweiterung der Nutzflächen werden betriebsbedingte Emissionen (Hausbrand) geringfügig zunehmen. Die Einhaltung der aktuellen energetischen und technischen Standards ist u. a. durch das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) sichergestellt.

Aufgrund der Entwicklung in zentraler Innerortslage werden zusätzliche CO₂-Emissionen durch Kfz-Verkehr nur unwesentlich ansteigen.

Für das Schutzgut Luft und Klima sind mit der Realisierung der Vorhabenplanung daher nur unwesentliche Beeinträchtigungen zu erwarten.

6.5 Grundwasser und Boden

Mit der Realisierung des Vorhabens geht ein geringer Verlust von Bodenfunktionen durch dauerhafte Versiegelung durch die neuen Baukörper einher.

Durch die dauerhafte Versiegelung von Gebäuden verringert sich die Grundwasserneubildungsrate; Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität durch stoffliche Einträge im Wohngebiet sind möglich. Zudem sind baubedingte Beeinträchtigungen durch Baumaterialien und Baubetrieb zu erwarten.

Aufgrund der Kleinräumigkeit der Maßnahme, des verhältnismäßig nur geringen Versiegelungsgrades und der nutzungsbedingten Anlage von Hausgärten sind jedoch keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Mit der Planung im Innenbereich wird die Inanspruchnahme von ökologisch wertvolleren Böden im Außenbereich vermieden.

6.6 Immissionen

Eine wesentliche Zunahme der Lärmbelastung durch die Planung ist nicht zu erwarten. Mit den geplanten Wohneinheiten im Plangebiet ergeben sich zwar Immissionen durch Ziel- und Quellverkehre, diese sind jedoch aufgrund der zu erwartenden geringen Anzahl von neuen Wohneinheiten zu vernachlässigen.

Aus Sicht des Immissionsschutzes stellen die verkehrsbedingten Neubelastungen keine Beeinträchtigung dar. Gewerbliche oder landwirtschaftliche Immissionen aus der Nachbarschaft sind nicht bekannt. Sonstige Belange des Gesundheitsschutzes sind nicht betroffen.

7. Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich ist über die angrenzenden Straßen Neustraße, Altkevelaer Straße, Schulstraße an das Netz der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen (Trinkwasser, Strom- und Erdgasversorgung, Fernmeldeanlagen) angeschlossen.

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem über die vorhandene, in der Neustraße liegende Kanalisation. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Eine ortsnahe Beseitigung des Niederschlagswassers durch Versickerung bzw. Verrieselung ist aus ökologischer Sicht, aber auch zur Entlastung der gemeindlichen Kanalisation grundsätzlich sinnvoll und wünschenswert und gehört in den Neubaugebieten der Gemeinde bei erstmaliger Bebauung inzwischen zum Regelfall auf der Grundlage des Landeswassergesetzes NRW.

Für die Grundstücke im Bereich der Schulstraße, Altkevelaer Straße und Neustraße (vormals ein Grundstück) besteht eine gesetzliche Grundpflicht zur Versickerung oder Verrieselung vor Ort nach dem Landeswassergesetz NRW indes nicht, da diese bereits weit vor dem 01.01.1996 erstmalig bebaut und an die gemeindliche Mischwasserkanalisation angeschlossen wurden.

Allerdings steht es den Grundstückseigentümern ausgehend von den Regelungen der Abwasserbeseitigungssatzung frei, das Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern, sofern dies ausgehend von den Untergrundverhältnissen und ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke möglich ist. Zumindest bei der Neuerrichtung von Gebäuden dürfte dies aufgrund der ge-

trennten Abwasserbeseitigungsgebühr auch wirtschaftlich interessant sein.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wies die Westnetz GmbH mit Schreiben vom 23.03.17 auf eine von der Neustraße aus in Richtung Süden verlaufende Hausanschlussleitung (Niederspannungsleitung) hin. Diese versorgt die Gebäude Schulstraße 3, 3a und 5. Sie läuft durch das ausgewiesene Baufenster und würde eine Grundstücksbebauung behindern.

Die Leitung ist nach Rücksprache mit der katholischen Pfarrgemeinde jedoch nicht grundbuchlich oder in sonstiger Weise vertraglich abgesichert. Eine Verpflichtung zur Absicherung der Leitung besteht somit nicht. Darüber hinaus ist allein schon durch den bestehenden Bebauungsplan eine Überbauung der Leitungstrasse möglich.

Die Pfarrgemeinde als Grundstückseigentümer wird die Westnetz GmbH auffordern die Leitung vom Stromnetz abzuklemmen und zurückzubauen soweit dies erforderlich ist. Zudem hat eine neue Stromversorgung über die Schulstraße, von welcher aus die betroffenen Wohnhäuser auch verkehrlich erschlossen sind, zu erfolgen.

8. Bergbau

Der Bebauungsplanbereich ist nach den Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände ist nach der Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg nicht auszuschließen. Ferner sei nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg seien hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

9. Nachrichtliche Übernahmen

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 6 BauGB sind nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

9.1 Wasserschutzzone

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Kaldenkirchen-Grenzwald der Stadtwerke Nettetal, Schutzzone III B. Die ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Kaldenkirchen-Grenzwald der Stadtwerke Nettetal GmbH vom 11.12.1995 ist zu beachten.

10. Hinweise

Es werden folgende Hinweise in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen:

10.1 Gestaltungsvorschriften

Das Bebauungsplangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Bereich des Bebauungsplanes Bra/11b (Gestaltungssatzung) nach § 86 Bauordnung NRW. Die Regelungen der Satzung sind bei der Errichtung von Bauvorhaben im Plangebiet zu beachten.

10.2 Erdbebenzone

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Karte zu DIN 4149 Bauten in deutschen Erdbebengebieten - Fassung April 2005) befindet sich das Plangebiet in Erdbebenzone 1 in der Untergrundklasse S.

10.3 Bodendenkmäler

Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) ist die Entdeckung eines Bodendenkmals (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich der Gemeinde 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.

10.4 Artenschutz

Abrissarbeiten und Dachsanierungen sowie Fäll- und Rodungsarbeiten sind stets durch einen ökologischen Fachgutachter zu begleiten. Die Arbeiten sind in der Regel außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September andauern.

Der Fund planungsrelevanter und/ oder geschützter Tierarten sowie von Fledermausquartieren ist unverzüglich der Unteren Land-

schaftsbehörde (ULB) zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet.

Vorhandene Nistkästen oder Fledermauskästen sind - soweit dies bei Abriss- oder Fällmaßnahmen erforderlich wird - außerhalb der Brut- und Setzzeiten abzunehmen.

Reisighäufen sind unmittelbar vor dem Entfernen (außerhalb der Brut- und Setzzeiten) von Hand umzuschichten oder sofort händisch zu entfernen.

10.5 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.

10.6 Baudenkmal

Südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich das denkmalgeschützte Gebäude Altkevelaerer Straße 12/14. Es handelt sich hierbei um ein ehemaliges Schulgebäude, welches in dem für diesen Bereich gültigen Bebauungsplan Bra/11b „Ortskern Bracht/ zwischen Neustraße und Marktstraße“ im Rahmen einer nachrichtlichen Übernahme als Baudenkmal gekennzeichnet ist.

10.7 Grundwasser

Im Plangebiet können flurnahe Grundwasserstände auftreten. Außerdem ist es durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlentagebergbaus betroffen, wodurch es zu Grundwasserbeeinflussungen kommen kann.

10.8 Außerkrafttreten von Vorschriften

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bra/11b „Ortskern Bracht/ Neustraße“. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Bra/11b „Ortskern Bracht/ Neustraße“, 4. Änderung, verliert dieser in dem davon betroffenen Teilbereich seine Rechtskraft. Die bisherigen Festsetzungen werden durch die neuen Festsetzungen vollständig ersetzt.

aufgestellt:

Brüggen, im August 2017

rheinruhr.stadtplaner
Essen

Burggemeinde Brüggen
Planungsamt

Diese Begründung lag dem Beschluss des Rates der Burggemeinde Brüggen zur Auslegung dieses Bebauungsplanes vom 16.05.2017 zugrunde.

Brüggen, den 29.06.2017

gez.

Gellen
Bürgermeister

Diese Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 06.07.2017 in der Zeit vom 14.07.2017 bis 18.08.2017 öffentlich ausgelegen.

Brüggen, den 29.08.2017

gez.

Gellen
Bürgermeister

Diese Begründung lag dem Beschluss dieses Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Burggemeinde Brüggen vom 26.09.2017 zugrunde.

Brüggen, den 05.10.2017

gez.

Gellen
Bürgermeister

Die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB über den Beschluss des Bebauungsplanes Satzung, das Inkrafttreten des Bebauungsplanes sowie Zeit und Ort, an denen die Planunterlagen einschließlich dieser Begründung zur Einsichtnahme bereitgehalten werden, ist am 12.10.2017 erfolgt.

Der Bebauungsplan hat am 12.10.2017 Rechtskraft erlangt.

Brüggen, den 16.10.2017

gez.

Gellen
Bürgermeister