



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO

1.1 Wandhöhe
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 darf eine Wandhöhe von 7,0 m nicht überschritten werden, ermittelt als senkrecht an der Innenseite des Außenmauerwerks gemessenes Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.3 und der Unterkante Sparren an der Innenseite des Außenmauerwerks.

Bei bestehenden Gebäuden mit abweichender, höherer Wandhöhe sind Umbauten und bauliche Erweiterungen bis zu dieser Höhe zulässig.

1.2 Gebäudehöhe
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 darf eine Gebäudehöhe von 12,0 m nicht überschritten werden, gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.3 und dem obersten Dachabschluss.

Bei bestehenden Gebäuden mit abweichender, höherer Gebäudehöhe sind Umbauten und bauliche Erweiterungen bis zu dieser Höhe zulässig.

1.3 Unterster 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 Hauptschließung des Gebäudes erfolgt.

2. Stellplätze, Garagen und Carports gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

An der Altkveleer Straße ist je angrenzendem Grundstück nur eine Zufahrt zu Stellplätzen, Garagen und Carports zulässig.

3. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

3.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

3.2 Außerhalb der Vorgartenflächen sind davon ausgenommen:
- unter der Geländeoberkante liegende Nebenanlagen,
- Kinderspielflächen,
- Wände und Pergolen zur Errichtung eines fremder Einsicht entzogenen Sitzplatzes im Garten,
- 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.

II. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

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.

III. Hinweise

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.

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 Erdbebengebieten - Fassung April 2005) befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 1 in der Untergrundklasse S. Die zu beachtenden bautechnischen Maßnahmen sind in der DIN 4149 aufgeführt.

3. 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 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.

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 Landschaftsbehörde (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.

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.

6. Baudenkmal
Südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich das Baudenkmal Altkveleer Straße 12/14 (ehem. Schulgebäude), welches im Bebauungsplan Bra/11b „Ortskern Bracht/ Neustraße“ zwischen Neustraße und Marktstraße im Rahmen einer nachrichtlichen Übernahme als Baudenkmal gekennzeichnet ist.

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

8. Außerkräfttreten 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.

RECHTSGRUNDLAGEN

- §§ 1 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung.

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (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 (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV NRW S. 256) 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 Brüggen, Zimmer 305/306 (Eingang C), Klosterstraße 38, 41379 Brüggen, 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.

VERFAHREN

Es wird bescheinigt,
1. dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (09/2016) übereinstimmt,
2. dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Viersen, den 19.04.2017

gez. Scholl, ObVl

Der Rat der Burggemeinde Brüggen stimmte am 16.05.2017 diesem Bebauungsplan mit Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Brüggen, den 29.06.2017

gez. Gellen

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung vom 06.07.2017 in der Zeit vom 14.07.2017 bis einschließlich 18.08.2017 öffentlich ausgelegt.

Brüggen, den 29.08.2017

gez. Gellen

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO am 26.09.2017 vom Rat der Burggemeinde Brüggen als Satzung beschlossen.

Brüggen, den 05.10.2017

gez. Gellen

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Burggemeinde Brüggen vom 26.09.2017 wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12.10.2017 örtlich bekanntgemacht. In dieser Bekanntmachung wurde auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4, 215 Abs. 1 BauGB und § 7 Abs. 6 GO hingewiesen. Dieser Bebauungsplan hat am 12.10.2017 Rechtskraft erlangt.

Brüggen, den 16.10.2017

gez. Gellen

Bürgermeister

Übersichtsplan



M = 1 : 5.000



Burggemeinde Brüggen

Bebauungsplan Bra /11b,

4. Änderung

„Ortskern Bracht/ Neustraße“

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
 0,8 Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

g geschlossene Bauweise
 o offene Bauweise
 — Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen