

Bebauungsplan Bra/11b „Ortskern Bracht/ Neustraße“, 4. Änderung

Textteil (Rechtskraft 12.10.2017)

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 Haupteinschließung des Gebäudes erfolgt.

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

An der Altkevelaer 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,

- Kinderspielanlagen,
- 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 Altkevelaerer Straße 12/14 (ehem. Schulgebäude), welches im Bebauungsplan Bra/11b „Ortskern Bracht/ 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 Sumpfungmaßnahmen 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.