

# **Bebauungsplan Bra/12 b „Gewerbegebiet Holtweg“**

## **Textteil**

---

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

##### **1.1 Mischgebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)**

###### **1.1.1 Zulässig sind:**

- Wohngebäude in den Mischgebieten MI 1a, 2a, 3a und 4a,
- Geschäfts- und Bürogebäude sowie
- sonstige Gewerbebetriebe, soweit sie der in Ziffer 1.3 festgesetzten Regelung für die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Verkaufsflächen entsprechen.

###### **1.1.2 Nicht zulässig sind:**

- Wohngebäude in den Mischgebieten MI 1b, 2b, 2c, 2d, 3b und 4b
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (z. B. Bordelle, bordellartige Betriebe u. ä. Betriebe).

##### **1.2 Gewerbegebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)**

###### **1.2.1 Zulässig sind:**

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

soweit sie der in Ziffer 1.3 festgesetzten Regelung für die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Verkaufsflächen sowie der in Ziffer 1.4 festgesetzten Gliederung nach Abstandsklassen entsprechen.

###### **1.2.2 Ausnahmsweise zulässig sind:**

- Tankstellen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, wenn diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, die Wohnung mit dem Betriebsgebäude in baulichem Zusammenhang steht und diesem gegenüber in Grundfläche und Masse untergeordnet ist sowie der Nachweis erbracht wird, dass die räumlich-persönliche Anwesenheit des Betriebsinhabers bzw. einer Aufsichts- oder Bereitschaftsperson für den Betrieb zwingend erforderlich ist,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

###### **1.2.3 Nicht zulässig sind:**

- Vergnügungsstätten,

- Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (z. B. Bordelle, bordellartige Betriebe u. ä. Betriebe).

### **1.3 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Gewerbebetrieben mit Verkaufsflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**

1.3.1 Im gesamten Plangebiet sind nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Brüggener Liste (Einzelhandelskonzept 2016, s. Ziffer III) zulässig. Die Sortimentsliste ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes und auf der Planurkunde abgedruckt.

1.3.2 Sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher (Fabrikverkauf) und zentrenrelevanten und / oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Brüggener Liste sind nur zulässig, wenn

- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb sowohl flächen- wie umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist,
- das angebotene Sortiment in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung der Produkte oder der Reparatur- und Servicedienstleistung eines Betriebes steht oder dieses ergänzt und
- die Verkaufsfläche eine Größe von 100 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

#### **1.3.3 Fremdkörperfestsetzung für das Grundstück Holtweg 32 (§ 1 Abs. 10 BauNVO)**

Auf dem Grundstück Holtweg 32 (Gemarkung Bracht, Flur 20, Flurstück 857) ist ein Einzelhandel mit Sportartikeln einschließlich Sportschuhen und Sportbekleidung mit einer Verkaufsfläche von maximal 300 qm gemäß Baugenehmigung des Kreises Viersen vom 07.05.2013 (Az. 60/4-00218/813-04) zulässig. Bei Um- und Ausbau sowie bei Neubau und Nutzungsänderungen ist ein Einzelhandelsbetrieb mit gleichem Sortiment und gleicher maximaler Verkaufsfläche zulässig.

#### **1.3.4 Fremdkörperfestsetzung für das Grundstück Katers Feld 2 (§ 1 Abs. 10 BauNVO)**

Auf dem Grundstück Katers Feld 2 (Gemarkung Bracht, Flur 20, Flurstück 440) ist ein Einzelhandel für Süßwaren mit einer Verkaufs- und Nutzfläche von maximal 400 qm gemäß Baugenehmigung des Kreises Viersen vom 27.10.2008 (Az. 60/4-00946/08-02) zulässig. Bei Um- und Ausbau sowie bei Neubau und Nutzungsänderungen ist ein Einzelhandelsbetrieb mit gleichem Sortiment und gleicher maximaler Verkaufsfläche zulässig.

### **1.4 Gliederung des Gewerbegebietes nach Abstandsklassen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)**

Die Gewerbegebiete werden gemäß der Abstandsliste 2007 (Anhang 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz V-3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007 - Abstandserlass) gegliedert. Die Abstandsliste ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes und auf der Planurkunde abgedruckt.

1.4.1 Nicht zulässig sind

- in den Gewerbegebieten GE 1a, GE 2a, GE 3a und GE 4a:  
Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - VII,
- in den Gewerbegebieten GE 1b, GE 2b, GE 3b, GE 4b, GE 5a und GE 6:  
Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - VI,
- in den Gewerbegebieten GE 1c, GE 3c, GE 4c und GE 5b:  
Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - V,

1.4.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

- in den Gewerbegebieten GE 1a, GE 2a, GE 3a und GE 4a:  
Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VII,
- in den Gewerbegebieten GE 1b, GE 2b, GE 3b, GE 4b, GE 5a und GE 6:  
Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VI,
- in den Gewerbegebieten GE 1c, GE 3c, GE 4c und GE 5b:  
Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen V sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, wenn durch Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass die zulässigen Immissionswerte zu angrenzenden Wohngebieten und Mischgebieten eingehalten werden.

1.4.3 Für die mit (\*) gekennzeichneten Anlagearten der Abstandsliste gilt die als Fußnote der Abstandsliste abgedruckte Bestimmung Nr. 2.2.2.4 des Abstandserlasses. Danach darf der Abstand um eine Abstandsklasse verringert werden.

**1.5 Ausschluss von Betriebsbereichen i.S.v. § 3 Abs. 5 a BImSchG (§ 1 Abs. 9 BauNVO)**

Im gesamten Plangebiet sind Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5 a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären.

**2. Festsetzungen zum Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

2.1 Gemäß der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ergeben sich im Einwirkungsbereich der B221 die Lärmpegelbereiche III und IV, die in der Planzeichnung gekennzeichnet sind. In diesen Bereichen gilt, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen von Außenbauteilen einschließlich der Fenster folgende bewertete Schalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  nach Tab. 8 der DIN 4109 (Stand 1989) einzuhalten sind (Korrekturen nach Tab. 9 der DIN 4109 sind zu beachten):

| Lärmpegelbereich LPB | maßgeblicher Außenlärmpegel<br>dB(A) | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume und ähnliches<br>$R'_{w,res}$<br>dB | Büroräume<br>$R'_{w,res}$<br>dB |
|----------------------|--------------------------------------|---|---------------------------------|
| III                  | 61-65                                | 35  | 30                              |
| IV                   | 66-70                                | 40  | 35                              |

$R'_{w,res}$  = bewertetes Bau-Schalldämm-Maß nach DIN 4109, Beiblatt 1, Abschn. 11, des gesamten Außenbauteiles (Wand + Fenster + Rolladenkasten + Lüftung + dgl.). Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen<sup>6</sup>.

2.2 Für besonders ruhebedürftige Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster auf lärmzugewandten Gebäudeseiten (Lärmpegelbereich III und höher) aufweisen, sind zusätzlich schallgedämmte und möglichst motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen notwendig, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten. Das Eigengeräusch der Lüfter darf in der Betriebsstufe mit ausreichender Luftzufuhr in einem möblierten Raum ( $A_0 = 10 \text{ m}^2$ )\* nicht mehr als 30 dB(A) betragen. Für Büroräume empfehlen sich solche Maßnahmen ab einschließlich Lärmpegelbereich IV.

\*  $A_0$  ist die äquivalente Schallabsorptionsfläche eines Normraumes.

2.3 Von den Festsetzungen kann nur abgewichen werden, wenn aufgrund von aktiven Lärmschutzanlagen, Eigenabschirmungen ausgeführter Gebäudekörper u. dgl. nachweislich dauerhaft geringere maßgebliche Außenlärmpegel auftreten.

### **3. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

### **4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach §14 Abs.1 BauNVO mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen unzulässig.

### **5. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

5.1 Für alle Gewerbegebiete sowie für die Mischgebiete MI 1a, 2a, 3 und 4 gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50,0 m zulässig sind. Seitliche Grenzabstände sind einzuhalten.

5.2 In den Mischgebieten MI 1b, 2b, 2c und 2d muss an die seitlichen Nachbargrenzen angebaut werden. Ausnahmsweise können auch Abstände von den seitlichen Nachbargrenzen zugelassen werden.

## **II. Hinweise**

### **1. Artenschutz**

Die Beseitigung von Gehölzen und die Baufeldfreimachung auf Offenlandflächen sollten möglichst außerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden. Ist dies nicht der Fall, so ist vorab gutachterlich zu prüfen, ob auf den Projektflächen Vögel brüten. Für diesen Fall ist der Ausflug der Jungvögel abzuwarten.

Vor der Entnahme von Bäumen ist eine Fledermausuntersuchung durchzuführen, um sicher zu gehen, dass sich keine Tiere quartierend in den Bäumen befinden. Ggf. sind im Sinne des vorsorgenden Fledermausschutzes Ersatzquartiere durch die Einbringung von Fledermauskästen in den umliegenden Waldbereichen zu schaffen.

### **2. Erdbebenzonen**

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. Baugrundeigenschaften**

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L4702 weist in einem Teil des Plangebietes Böden auf, die humoses Bodenmaterial enthalten. 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. In den gemäß Bodenkarte betroffenen Teilen des Plangebietes sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Bau-

grund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ sowie der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ zu beachten.

Bedingt durch den Braunkohlebergbau ist der Planbereich darüber hinaus von Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei der Vorhabenplanung berücksichtigt werden.

#### **4. 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.

#### **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. Schutzzonen entlang der Bundesstraße gemäß § 9 Abs. 2 Fernstraßengesetz (FStrG)**

In einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (Anbauverbotszone) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z.B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o.ä.)

In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (Anbaubeschränkungszone) ist folgendes zu beachten:

- Es 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, Geräusche, Erschütterungen o.ä. gefährden oder beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
- Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden sind so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.
- Werbeanlagen, Firmennahmen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Bundesstraße bedürfen einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.

#### **7. Außerkrafttreten von Vorschriften**

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten der Bebauungsplanes Bra/12 „Gewerbegebiet am Holtweg“ einschließlich aller Änderungen sowie der Bebauungsplan Bra/12 a „Gewerbegebiet am Holtweg - Ost“ außer Kraft. Die bisher rechtswirksamen Festsetzungen werden durch die neuen Festsetzungen vollständig ersetzt.

### III. Brüggener Sortimentsliste

(gemäß Einzelhandelskonzept, Stand August 2016)

| zentrenrelevante Sortimente   | nicht zentrenrelevante Sortimente*   |
|---|--|
| <p><b>nahversorgungsrelevant</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Getränke</li> <li>▪ Reformwaren</li> <li>▪ Drogeriewaren (Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Wasch- und Putzmittel)</li> <li>▪ Schnitt- / Topfblumen, Zimmerpflanzen</li> </ul> <p><b>zentrenrelevant</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel</li> <li>▪ Bücher</li> <li>▪ Papier / Bürobedarf / Schreibwaren</li> <li>▪ Spielwaren</li> <li>▪ Bastelartikel</li> <li>▪ Bekleidung, Wäsche</li> <li>▪ Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe</li> <li>▪ Babyartikel, Kinderkleinartikel</li> <li>▪ Schuhe, Lederwaren</li> <li>▪ Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel</li> <li>▪ Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche</li> <li>▪ Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Haushaltskeramik</li> <li>▪ Kunstgewerbe, Bilderrahmen, Antiquitäten</li> <li>▪ Uhren, Schmuck</li> <li>▪ Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u. ä.</li> <li>▪ Optik, Augenoptik</li> <li>▪ Musikalienhandel</li> <li>▪ Elektrogeräte (weiße und braune Ware)**, Medien (Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto)</li> <li>▪ Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper</li> <li>▪ Computer, Geräte der Telekommunikation</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung</li> <li>▪ Beet- und Balkonpflanzen, Außenpflanzen, Pflege und Düngemittel</li> <li>▪ Elektroinstallationsbedarf</li> <li>▪ Büromaschinen (gewerblicher Bedarf z. B. Kopierer, Bindeggeräte, Aktenvernichter)</li> <li>▪ Antennen, Satellitenanlagen</li> <li>▪ Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel</li> <li>▪ Gartengeräte, Gartenmöbel, Gartenkeramik</li> <li>▪ Matratzen, Bettwaren</li> <li>▪ Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf</li> <li>▪ Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär, Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen</li> <li>▪ Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen</li> <li>▪ Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse</li> <li>▪ Babyartikel (sperrig, z. B. Kinderwagen, Kindersitze)</li> <li>▪ Sportgroßgeräte</li> <li>▪ Campingartikel</li> <li>▪ Fahrräder, Fahrradzubehör</li> <li>▪ Kfz- / Motorradzubehör</li> <li>▪ Rasenmäher</li> <li>▪ Reitartikel</li> <li>▪ Angelartikel</li> <li>▪ Jagdartikel</li> </ul> |
| <p>* Aufzählung nicht abschließend<br/>           ** weiße Ware: z. B. Haus- und Küchengeräte; braune Ware: z. B. Fernsehgeräte, DVD-Player<br/>           GMA-Empfehlungen 2013</p>  |  |

## **IV. Abstandsliste 2007**

**siehe Bebauungsplan**