

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1. **Höhe baulicher Anlagen gemäß Bauhöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2, 18 BauNVO)**
 - 1.1 Traufhöhe
 - 1.1.1 Die Traufhöhe ist die Differenz zwischen dem festgesetzten Bezugspunkt über NHN und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenseite des Außenmauerwerkes. Die Traufhöhe ist mit maximal 8,0 m festgesetzt.
 - 1.2 Gebäudehöhe
 - 1.2.1 Die Gebäudehöhe ist die Differenz zwischen dem festgesetzten Bezugspunkt über NHN und dem obersten Gebäudeabschluss. Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die Oberkante der Attika der Gebäudehöhe. Die Gebäudehöhe ist mit maximal 11,5 m festgesetzt.
 - 1.2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe durch Schornsteine, haustechnische Anlagen und Empfangsanlagen wie z.B. Satellitenschüsseln um bis zu 1,50 m überschritten werden kann.
 - 1.3 Bezugspunkt

Der Bezugspunkt zur Bestimmung der festgesetzten Bauhöhen im Allgemeinen Wohngebiet liegt im Grenzbereich zur angrenzenden Straße In der Haag und ist mit 39,6 m ü. NHN festgesetzt.
 - 1.4 Errichtung eines Geschosses oberhalb des zweiten Vollgeschosses
 - 1.4.1 Oberhalb des zweiten Vollgeschosses ist die Errichtung eines weiteren Geschosses (sogenanntes Staffgeschoss) zulässig. Dies darf kein Vollgeschoss sein.
 - 1.4.2 Bei der Errichtung eines Geschosses oberhalb des zweiten Vollgeschosses, darf abweichend von den zeichnerischen Festsetzungen die Traufhöhe gemäß Ziffer 1.1.1 für dieses weitere Geschoss bis zur maximalen Gebäudehöhe von 11,5 m überschritten werden. Dabei muss das oberste Geschoss umlaufend um mindestens 1,0 m von der Gebäudeabschlusswand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen.
 - 1.4.3 Im Bereich der nördlichen Baugrenze darf das Geschoss oberhalb des zweiten Vollgeschosses mit einem Anteil von maximal 15 % der umlaufenden Gesamtfassadenlänge des darunterliegenden Vollgeschosses, bindig mit der Außenfassade dieses Geschosses abschließen.
 - 1.4.4 Die Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe auf maximal 9,0 m durch erforderliche Stabgeländer und Brüstungen ist bei Gebäuden mit einem zusätzlichen Geschoss, oberhalb des zweiten Vollgeschosses, zulässig.
2. **Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 - 2.1 Tiefgaragen und deren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig.
 - 2.2 Oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten sind nur innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen sind eingehauste Fahrradstellflächen zulässig.
 - 2.3 Oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten sind zu erstellen. Dabei darf ein Versiegelungsfaktor von 0,2, bezogen auf die gesamte hergestellte Fläche, nicht überschritten werden. Der Versiegelungsfaktor ist das Maß dafür, wie hoch die angenommene Undurchlässigkeit einer Fläche ist. Die Errichtung von eingehausten Fahrradstellflächen bleibt hiervon unberührt.
 - 2.4 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme von Einfriedungen und Kinderspieleräten nicht zulässig.
3. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
 - 3.1 Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit bis zu 15° Dachneigung von Hauptgebäuden, Garagen und Carports sind extensiv mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen. Bei Hauptgebäuden muss der Anteil der begrünter Dachfläche mindestens 2/3 der obersten Geschossdecke, mindestens aber 1/2 der gesamten Geschossdecken betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - 3.2 An dem Neubau sind vier Nisthilfen für Hausperlinge und kleine Höhlenbrüter sowie fünf Fledermaus-Ersatzquartiere fachgerecht anzubringen.

Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

1. Erdbeben (Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

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.
2. Bergbau (Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich liegt teilweise über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Brachter Wald". Informationen über die Eigentümer der Bergwerksfelder sind bei der Gemeinde Brügggen oder der Bezirksregierung Arnsberg zu erfragen.

Das Plangebiet kann durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlentagebaubereichs betroffen sein, wodurch es zu Grundwasserbeeinträchtigungen kommen kann. Sowohl im Zuge der Grundwassererbekämpfung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich, die bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen können. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Hinweise

1. Bodenkennmäler

Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) ist die Entdeckung eines Bodenkennmälers (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich der Burggemeinde Brügggen 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.
2. 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 Polizeienstelle unverzüglich zu verständigen.
3. Artenschutz
 - 3.1 Die Abbrucharbeiten auf dem Grundstück In der Haag 8 in Brügggen sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§ 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG 2009), zu beginnen und durchzuführen.
 - 3.2 Zu Beginn der Abbrucharbeiten sind alle Gebäude und Gebäudeteile (inklusive Großgarage und Keller des Anbaus) noch einmal auf Lebensstätten geschützter und/oder planungsrelevanter Tierarten zu kontrollieren. Die randständigen Dachbereiche des Hauptgebäudes (etwa zwei Reihen der randständigen Dachziegel oder alternativ die randständige Innenverkleidung, zzgl. Dämmung) und der Spitzboden sind von Hand zu öffnen. Die Arbeiten sind von einem ökologischen Fachgutachter zu begleiten und zu dokumentieren.
 - 3.3 Der Fund von Fledermausquartieren ist unverzüglich der UNB des Kreises Viersen zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermause sind aus der Gefahrensituation zu bergen und in einem Karton (Luftlöcher!) mit einem hineingelegten Tuch (Leinenbeutel, Küchenpapier o. ä.) vorübergehend zu halten; hilflose und/oder verletzte Fledermause sind sofort der nächstgelegenen Fledermausstation zu übergeben bzw. tierärztlich zu versorgen.
 - 3.4 Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Absprache mit der zuständigen Behörde durch das fachgerechte 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).
 - 3.5 Der Fund von Nestern geschützter Vogelarten ist unverzüglich der UNB mitzuteilen, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet.
4. Gestaltungssatzung

Für das Bebauungsplangebiet wird eine Satzung über örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) nach dem Bauordnungsrecht erstellt.
5. Bauausführung
 - 5.1 Aufgrund der Grundwasserhältnisse mit einem möglichen Grundwasseranstieg bis auf + 38,75 m NN (Bemessungs-Grundwasserstand) sind die im Einflussbereich des Grundwassers liegenden erdberührten Bauteile des Kellergeschosses gemäß DIN 18533 "Abdichtung von erdberührten Bauteilen", gegen Druckwasser - Wassereintrittsklasse W2.1-E - abzudichten bzw. in WU-Beton herzustellen.
 - 5.2 In den Auffüllungen und den unterlagernden schwach schluffigen bis schluffigen Feinsanden ist nach DIN 4124:2012 01 ein Abböchen der Baugrube unter einem Winkel von 45° zulässig.

Aufgrund der aktuell unterhalb der Höhenkote + 37,35 m NN, d.h. nur 0,05 m unter geplanter Bauwerkssohle Grundwasser führenden Schichten und eines möglichen Grundwasseranstiegs über diesen Wert ist u.U. das Abböchen der tieferen Abschnitte der Baugrube nicht möglich.

Bei höherem als dem aktuellen Grundwasserstand ist demzufolge ein wasserdichter Baugrubenverbau vorzuziehen. Bei der Planung und Bemessung des Verbau ist zu berücksichtigen, dass unterhalb der Baugrubensohle wassergesättigte feinkörnige, d.h. zum Fließen neigende Böden anstehen.

5.3 Da die im Rahmen des Baugrubengutachtens (Strobel + Kalder GmbH: Geotechnischer Bericht - Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage, Projekt-Nr.: i 3391/22, Krefeld, 30. Mai 2022) durchgeführten Sondierungen lediglich punktuell, d.h. sichprobenartige Aufschlüsse über den Untergrund liefern können, ist die Abnahme der Baugruben- bzw. Gründungssohle durch den Bodengutachter erforderlich, falls von dem festgestellten Bodenaufbau abweichende Verhältnisse, wie z.B. tiefer reichende Auffüllungen oder aufgeweichte Böden, angetroffen werden sollten.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,5	Grundflächenzahl	als Höchstmaß
GFZ 0,9	Geschossflächenzahl	als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse	als Höchstmaß
GH max.	Gebäudehöhe	als Höchstmaß
TH max.	Traufhöhe	als Höchstmaß

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

- Baugrenze
- nur Einzelhäuser zulässig

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zweckbestimmung:
St = Stellplatz
Tga = Tiefgarage
- Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen

Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

- Gebäude lt. Kataster
- Gebäude lt. Kataster (Abriss geplant)
- Bestehende Flurstücksgrenze
- Bestehende Flurstücksnummer
- Bestehende Flurgrenze
- Höhenlage ü. NHN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV)**
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW)**
vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S.421), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntMVO)**
vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung

Verfahren

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

Viersen, den 01.02.2022
gez. Sartingen, ÖbVI

Der Rat der Burggemeinde Brügggen stimmte am 13.12.2022 diesem Bebauungsplan mit Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Brügggen, den 20.12.2022
gez. Gellen
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 22.12.2022 in der Zeit vom 02.01.2023 bis einschließlich 02.02.2023 öffentlich ausgelegen.

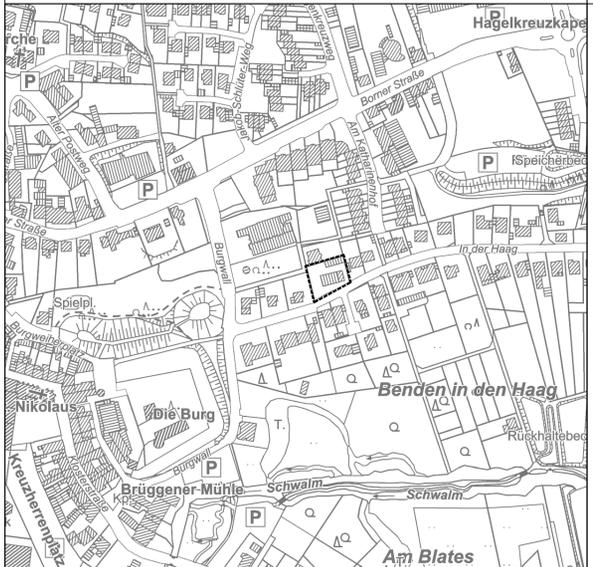
Brügggen, den 03.02.2023
gez. Gellen
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO am 23.02.2023 vom Rat der Burggemeinde Brügggen als Satzung beschlossen.

Brügggen, den 24.02.2023
gez. Gellen
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Burggemeinde Brügggen vom 23.02.2023 wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.03.2023 ortsüblich 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 02.03.2023 Rechtskraft erlangt.

Brügggen, den 06.03.2023
gez. Gellen
Bürgermeister



Gemarkung: Brügggen Flur: 53 Flurstück: 146

**Burggemeinde Brügggen
Bebauungsplan BrÜ/9b
2. Änderung
"In der Haag/Burgwall"**

Ausfertigung	
Datum	03.03.2023

M. 1:500

Planverfasser:



StadtUmBau GmbH
Basillikastraße 10
Wallfahrtsstadt
D - 47623 Kewfelaer
T. +49 (0)2832 / 97 29 29
F. +49 (0)2832 / 97 29 00
info@stadtumbau-gmbh.de
www.stadtumbau-gmbh.de

