



- I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO**
- 1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung "Beherbergung, Verwaltung" sind allgemein zulässig:
- Anlagen zur Beherbergung in Form von Ferienwohnungen/-zimmern,
 - Verwaltungseinrichtungen, die mit der Nutzung in den Sondergebieten SO 1 - 4 in Verbindung stehen.
- Ausnahmsweise zulässig sind:
- Betriebsleiter- und Mitarbeiterwohnungen.
- Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung "Gastronomie, Verwaltung" sind allgemein zulässig:
- Schank- und Speisewirtschaften,
 - außergastronomische Einrichtungen,
 - Verwaltungseinrichtungen, die mit der Nutzung in den Sondergebieten SO 1 - 4 in Verbindung stehen.
- Im Sonstigen Sondergebiet SO 3 mit der Zweckbestimmung "Sport, Freizeit, Veranstaltung Indoor" sind allgemein zulässig:
- Anlagen für sportliche Zwecke,
 - Anlagen zur Kinder-/ Jugendbetreuung,
 - Kinderspielflächen,
 - Veranstaltungsnutzung Indoor.
- Im Sonstigen Sondergebiet SO 4 mit der Zweckbestimmung "Sport, Freizeit, Beherbergung" sind allgemein zulässig:
- Anlagen für sportliche Zwecke,
 - Anlagen zur Kinder-/ Jugendbetreuung,
 - Anlagen zur Beherbergung in Form von Ferienwohnungen/-zimmern,
 - Anlagen für Wellness-Einrichtungen; davon ausgenommen sind Angebote sexueller Dienstleistungen.
- 2. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) sind als absolute Höhe in Metern über Normalhöhe Null (NH) in der Planzeichnung festgesetzt.
- Bei baulichen Anlagen mit Flachdach ist als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der Gebäudehöhe (GH) der baulichen Anlage die Oberkante der Attika des obersten Geschosses maßgebend, bei baulichen Anlagen mit flachgeneigtem Dach der obere Dachfirst.
- 3. Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)**
 In den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 3 darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Wert von GRZ 0,5 überschritten werden.
- In dem Sonstigen Sondergebiet SO 4 darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Wert von GRZ 0,95 überschritten werden.
- Weitere Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO sind nicht zulässig.
- 4. Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
 Stellplätze dürfen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze errichtet werden. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO**
 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig.
- Davon ausgenommen sind:
- unter der Geländeoberkante liegende Nebenanlagen
 - Kinderspielflächen
 - Anlagen zur Energieversorgung/ haustechnische Anlagen
 - Einfriedungen
- 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Mechanische Entfernung von Wurzelstubben, so dass offene sandstehige Mulden entstehen
 - Abschieben und Abfahren des Oberbodens
 - Entfernung von Häcksel / Mulchmaterial
- Nach Herstellung der Fläche, ist diese sich selbst zu überlassen. Alle 3 Jahre ist die Fläche zu entkesseln und von Gehölzen freizustellen.
- 7. Lärmschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
- 7.1 An Gebäuderitzen, die an oder parallel zu den gekennzeichneten Baugrenzen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen stehen, sind offene Fenster von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 unzulässig.
- Ausnahmen von der Festsetzung können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren im Rahmen des Einzelantrages nachgewiesen werden kann, dass andere Maßnahmen (wie z. B. vorgelagerte Gebäudeteile, vorgesezte zweite Fassaden, verglaste Balkone, Laubgänge, Prallscheiben oder andere geeignete Abschirmungen) ausreichen.
- 7.2 In der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist auf der gesamten Länge eine 2,0 m hohe schalltechnische Wand (Schalldämmung gemäß DIN EN 1793-2 - Lärmschutzeinrichtungen an Straßen - Prüfverfahren zur Bestimmung der akustischen Eigenschaften, Teil 2: Produktspezifische Merkmale der Luftschalldämmung in diffusen Schallfeldern, August 2018 - von DLR > 30 dB) zu errichten.
- Ausnahmen von der Festsetzung können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren im Rahmen des Einzelantrages nachgewiesen werden kann, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.
- 8. Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
- 8.1 Innerhalb der, in der Planzeichnung festgesetzten, Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr. (1) und (2) sind alle vorhandenen Gehölze zu erhalten einschließlich der darunter befindlichen mageren Vegetation.
- Nutzungen oder Pflege, welche die Art der Vegetation negativ verändern können (z.B. Düngung, Mulchen, Raseneinsatz, Unterpflanzung), sind nicht zulässig.
- Eine extensive Nutzung z.B. durch spielende Kinder ist erlaubt.
- 8.2 Innerhalb der, in der Planzeichnung festgesetzten, Flächen für die

- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr. (2) dürfen einzelne, abgängige Kiefern entnommen werden, sofern diese im Verhältnis 1:2 durch einheimische Gehölze innerhalb der Fläche Nr. 2 ersetzt werden. Zur Anpflanzung sind ausschließlich Arten der nachfolgend aufgeführten Pflanzlisten zugelassen:
- | | |
|--------------------|-----------------|
| Quercus robur | (Stieleiche) |
| Betula pendula | (Birke) |
| Carpinus betulus | (Hainbuche) |
| Crataegus monogyna | (Weißdorn) |
| Cornus mas | (Kornelkirsche) |
| Rhamnus frangula | (Faulbaum) |
| Sorbus aucuparia | (Eberesche) |
- II. KENNZEICHNUNGEN (textlich) gemäß § 9 Abs. 5 BauGB**
1. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB
 Flächen bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind
- 1.1 Erdbeben
 Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergundklassen der Bundesrepublik Deutschland (1:50.000, Bundesamt Nordrhein-Westfalen (Karte zu DIN 4149 Bauen 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. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB
 Flächen unter denen der Bergbau umgibt
- 2.1 Bergbau
 Der räumliche Geltungsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Brachter Wald“ sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Genholt 1“. Informationen über die Eigentümer der Bergwerksfelder sind bei der Gemeinde Brügg oder der Bezirksregierung Arnsberg zu erfragen.
- Das Plangebiet kann durch Stümpfungsmaßnahmen des Braunkohlentagebaus betroffen sein, wodurch es zu Grundwasserbeeinträchtigungen kommen kann. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich, dies bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen können. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei den Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.
- III. HINWEISE**
- 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 Gemeinde Brügg 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.
- Artenschutz**
 Folgende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind zu treffen, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu vermindern:
- Baustelleneinrichtung**
 Begrenzung von Arbeitsräumen/des Eingriffes auf das unbedingt erforderliche Maß.
- Bauzeitbeschränkung**
 Zur Vermeidung der Tötung von Vögeln und von Fledermäusen im Sommer- und Übergangsquartier sind Arbeiten an und in Gebäuden nur nach vorheriger Überprüfung durch einen qualifizierten Biologen durchzuführen. Unter dieser Voraussetzung und nach Freigabe durch den Fachgutachter kann dann auch innerhalb der Brutzeit vom 1.3. bis zum 31.10. gebaut werden.
- Sollte es wider Erwarten zu Gehölzrodungen kommen, so sind folgende Maßnahmen einzuhalten:
- Beschränkungen zur Gehölzrodung
 - Generelle Beschränkung von Gehölzrodungen auf die Zeit vom 1.10. bis 28.02. gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG zur Vermeidung des Verlustes von Nestern, Eiern und Jungvögeln
 - Im Falle zu fallender Bäume ist die zuständige Behörde vor der Fällung zu informieren.
 - Bäume sind unmittelbar vor der Rodung erneut auf ein Vorhandensein von Tieren zu überprüfen.
 - Für ggf. zu rodende Bäume ist im Rahmen einer Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung ein Ausgleich festzulegen und mit der Naturschutzbehörde abzusprechen. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist eine Rodung der ökologisch wenig wertvollen Bäume unbedenklich.
- Beschrankung zur Renovierung von Gebäuden
- Es dürfen nur innere Renovierungsarbeiten stattfinden. Sobald ein Dachausbau oder Sanierungsmaßnahmen an den Fassaden erfolgen, können Fledermausquartiere betroffen sein, sodass eine gesonderte Überprüfung stattfinden muss.
- FFH-Verträglichkeit**
 Folgende Maßnahmen sind zutreffen, um die FFH-Verträglichkeit zu gewährleisten und den entsprechenden Schutzziele zu entsprechen oder zu diese zu fördern:
- Im Plangebiet dürfen keine Düngung und kein Einsatz von Pflanzenschutzmittel erfolgen.
 - Jegliche Erweiterungsplanung auf Flächen, die weiter nördlich oder westlich liegen, ist auszuschließen, da damit die noch vorhandene Pufferwirkung von 300 m unterschritten wird.
 - Schaffung von Strukturen, die offene nährstoffarme Böden offen zutage fördern.
 - Möglichst keine neue Versiegelung sondern Erhalt, aller Grünflächen, insbesondere der nährstoffarmen Bereiche (Kieferngruppe im Nordosten).
- Kampfmittel**
 Es ist nicht auszuschließen, dass bei Gründungsarbeiten Kampfmittel oder Militäreinrichtungen zutage treten können. Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), empfiehlt eine geophysikalische Untersuchung der überbaubaren Flächen und angenommenen Fundstellen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeeveau von 1945 abzuschleppen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise und in Absprache mit einem Mitarbeiter des KBD mit Baubeginn durchgeführt werden. Weitere Informationen sind folgender Internetseite zu entnehmen: www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html
- 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.
- Außerkräfttreten von Vorschriften**
 Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Brü/32 „Heide Camp“, 1. Änderung und Ergänzung. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Bra/32, 3. Änderung, verliert dieser für das Plangebiet seine Rechtskraft, die bisherigen Festsetzungen werden durch die neuen Festsetzungen vollständig ersetzt.

- RECHTSGRUNDLAGEN**
- §§ 1 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung.
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung.
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 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) vom 01.03.2000 (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 Bauamt der Burggemeinde Brügg, Zimmer 306 (Anbau), Klosterstraße 38, 41379 Brügg, während der Dienststunden (montags bis freitags von 6.00 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 (06/2021) übereinstimmt,
 2. dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Viersen, den **28.10.2022**

gez. Raimund Scholl, ÖVt

Der Rat der Burggemeinde Brügg stimmte am 03.11.2022 diesem Bebauungsplan mit Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Brügg, den 04.11.2022

gez. Frank Gellen
 Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 10.11.2022 in der Zeit vom 18.11.2022 bis einschließlich 19.12.2022 öffentlich ausgelegen.

Brügg, den 16.01.2023

gez. Frank Gellen
 Bürgermeister

Der Rat der Burggemeinde Brügg stimmte am 23.02.2023 diesem Bebauungsplan mit Begründung zu und beschloss die erneute öffentliche Auslegung.

Brügg, den 24.02.2023

gez. Frank Gellen
 Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 02.03.2023 in der Zeit vom 10.03.2023 bis einschließlich 24.03.2023 erneut öffentlich ausgelegen.

Brügg, den 29.03.2023

gez. Frank Gellen
 Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO am 25.04.2023 vom Rat der Burggemeinde Brügg als Satzung beschlossen.

Brügg, den 01.06.2023

gez. Frank Gellen
 Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Burggemeinde Brügg vom 25.04.2023 wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 07.06.2023 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 07.06.2023 Rechtskraft erlangt.

Brügg, den 12.06.2023

gez. Frank Gellen
 Bürgermeister

Übersichtsplan

M = 1 : 5.000

Burggemeinde Brügg
Bebauungsplan Brü / 32
3. Änderung
 „Heide Camp“

Stand: 23.01.2023

____ Ausfertigung

Maßstab 1: 500

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN		Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)		0,25	Grundflächenzahl (GRZ)		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
SO 1 Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Beherbergung, Verwaltung (§ 11 BauNVO)		II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
SO 2 Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Gastronomie, Verwaltung (§ 11 BauNVO)		GH	Gebäudehöhe als Höchstmaß in m ü. NHN		Erhaltung: Bäume
SO 3 Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Sport, Freizeit, Veranstaltung Indoor (§ 11 BauNVO)		Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)			Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
SO 4 Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Sport, Freizeit, Beherbergung (§ 11 BauNVO)		Baugrenze			Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7